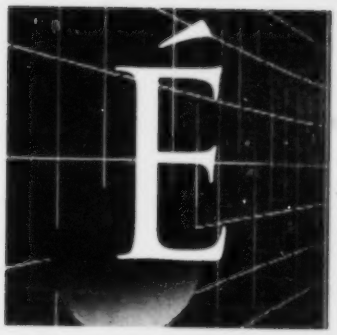

ÉVALUATION DES PROGRAMMES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

SERVICES DE VÉRIFICATION ET D'ÉVALUATION

SEPTEMBRE 2003

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE i

1. INTRODUCTION 1

2. LES PROGRAMMES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION ET LES DÉPENSES CONNEXES 3
   - 2.1 VUE D'ENSEMBLE 3
   - 2.2 PROGRAMMES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION 3
   - 2.3 DÉPENSES PUBLIQUES POUR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION 6

3. LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET L'ABORDABILITÉ DANS LES COOPÉRATIVES 10
   - 3.1 PROFIL DES RÉSIDENTS DES COOPÉRATIVES 10
   - 3.2 CIBLAGE DES MÉNAGES À REVENU FAIBLE ET MODESTE 12
   - 3.3 ABORDABILITÉ DU LOGEMENT 17
   - 3.4 QUALITÉ DES LOGEMENTS 20
   - 3.5 PARTICIPATION DES RÉSIDENTS AU FONCTIONNEMENT DE LA COOPÉRATIVE 29

4. LES AVANTAGES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION 32
   - 4.1 SÉCURITÉ D'OCCUPATION 32
   - 4.2 QUALITÉ DE VIE 35
   - 4.3 PERFECTIONNEMENT DES COMPÉTENCES 37

5. COÛTS DES COOPÉRATIVES D'HABITATION 40
   - 5.1 COÛTS EN IMMOBILISATIONS ET COÛTS DE FONCTIONNEMENT DES COOPÉRATIVES D'HABITATION 40
   - 5.2 ENSEMBLES ÉPROUVANT DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES 42

6. CONCLUSIONS 45

ANNEXE A : DONNÉES SOCIALES, ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES CHOISIES ET PROFIL DES COOPÉRATIVES D'HABITATION A-1

ANNEXE B : MÉTHODOLOGIE B-1

ANNEXE C : TABLEAUX ET RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES DÉTAILLÉS C-1

104-02693/

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAUX 2.1	PROGRAMMES DE LOGEMENT FÉDÉRAUX VISANT LES COOPÉRATIVES D'HABITATION	5
TABLEAUX 2.2	COOPÉRATIVES D'HABITATION ET LOGEMENTS COOPÉRATIFS SELON L'ANNÉE DE PRODUCTION ET LES DÉPENSES TOTALES (DE 1793 À 2000, EN DOLLARS COURANTS)	6
TABLEAUX 2.3	DÉPENSES ANNUELLES MOYENNES PAR LOGEMENT ET PAR PROGRAMME DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (DOLLARS DE 2000)	8
TABLEAUX 3.1	POURCENTAGES DE MÉNAGES AYANT DES REVENUS INFÉRIEURS AUX PLAFONDS DE REVENU FAIBLE ET MODESTE	14
TABLEAUX 3.2	RAPPORTS DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU SUPÉRIEURS À 30 % ET MOYENNE DES RAPPORTS DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU : MÉNAGES SOUMIS ET NON SOUMIS À UN CONTRÔLE DU REVENU	19
TABLEAUX 3.3	BESOINS DE RÉPARATIONS DES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN 2001, SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DONNÉES	21
TABLEAUX 3.4	COMPARAISON DES OBLIGATIONS LIÉES AUX RÉPARATIONS REQUISES ET DES FONDS DANS LES RÉSERVES DE REMPLACEMENT	23
TABLEAUX 3.5	PROPORTION DES MÉNAGES D'APRÈS LES CIRTÈRES DE LA NORME NATIONALE D'OCCUPATION : SOUMIS AU CONTRÔLE DU REVENU ET NON SOUMIS AU CONTRÔLE DU REVENU	28
TABLEAUX 3.6	PARTICIPATION DES RÉSIDENTS À DES ACTIVITÉS LIÉES AU LOGEMENT ET TYPES D'ACTIVITÉS (POURCENTAGES DE RÉSIDENTS AYANT DÉJÀ PARTICIPÉ ET POURCENTAGES DE PARTICIPANTS PAR TYPES D'ACTIVITÉS	30
TABLEAUX 4.1	INDICATEURS DE LA SÉCURITÉ D'OCCUPATION SELON LE TYPE DE LOGEMENT	33
TABLEAUX 4.2	INDICATEURS E LA QUALITÉ DE VIE SELON LE MODE D'OCCUPATION (POURCENTAGE DE RÉSIDENTS)	35
TABLEAUX 4.3	IMPACTS SOCIAUX DES COOPÉRATIVES D'HABITATION COMPARÉS À CEUX D'AUTRES MODES D'OCCUPATION	37
TABLEAUX 4.4	COMPARAISON DES IMPACTS ÉCONOMIQUES DES COOPÉRATIVES ET D'AUTRES TYPES DE LOGEMENTS	39
TABLEAUX 5.1	COÛTS EN IMMOBILISATIONS MOYENS UNIFORMISÉS PAR LOGEMENT, COÛTS DE FONCTIONNEMENT MOYENS UNIFORMISÉS PAR LOGEMENT ET VALEURS ACTUELLES DES COÛTS TOTAUX PAR LOGEMENT SUR 50 ANS POUR LES COOPÉRATIVES ET LES LOGEMENTS SAN BUT LUCRATIF (EN DOLLARS DE 2000)	41
TABLEAUX 5.2	COOPÉRATIVES ET ENSEMBLES SANS BUT LUCRATIF EN DIFFICULTÉ FINANCIÈRE EN 2000, SELONS LES ANNÉES D'APPLICATION	43

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Dans le cadre de cette évaluation, nous avons examiné le logement et les autres avantages que procurent les programmes fédéraux des coopératives d'habitation. L'évaluation avait pour but de déterminer si les programmes des coopératives d'habitation avaient produit des logements abordables, de qualité et de taille convenables, démocratiquement administrés et exploités par les membres à l'intention des ménages à revenu faible et modeste, et si les coopératives offraient d'autres avantages.

Bien que le gouvernement fédéral ait cessé de financer les nouveaux ensembles de logements coopératifs en 1993, il a maintenu depuis les prêts et les subventions pour 1 976 coopératives regroupant 65 273 logements. L'évaluation actuelle a porté sur ce parc total de coopératives d'habitation aidées au moyen de quatre programmes fédéraux depuis 1973 qui continuent de recevoir des subventions au logement représentant environ 200 millions de dollars par an.

MÉTHODOLOGIE

Pour cette évaluation, nous avons utilisé une méthodologie comparative pour évaluer les différences entre les coopératives d'habitation et d'autres modes d'occupation (y compris le logement locatif sans but lucratif et privé et la copropriété) et pour comparer les ensembles de logements coopératifs financés aux termes des quatre programmes fédéraux de logement. Lorsque cela a été possible, nous avons utilisé diverses sources de données pour fournir des indicateurs pertinents. Ces sources de données comprenaient : les données existantes de Statistique Canada (p. ex., données du Recensement), des enquêtes auprès des occupants et des gestionnaires des coopératives et une inspection de l'état des lieux (c.-à-d. des inspections des ensembles et des logements) pour déterminer les besoins de réparation. Nous avons fait des analyses statistiques pour repérer des différences significatives entre les coopératives et d'autres modes d'occupation des logements. Des données administratives et financières des programmes ont été utilisées pour analyser leurs coûts.

CONSTATATIONS CLÉS

- **Dépenses publiques**

Les dépenses publiques totales pour tous les programmes de coopératives d'habitation entre 1973 et 2000 ont totalisé environ 4,1 milliards de dollars (en dollars actuels). Près des deux tiers de ces dépenses ont été engagées pour combler la différence entre le coût économique et les frais de logement sur le marché, et le tiers a servi à réduire davantage les frais de logement pour les résidents à faible revenu. Les dépenses par logement coopératif ont varié selon les programmes en raison des différents mécanismes de financement. La dépense annuelle moyenne par logement coopératif s'établissait à 4 719 $ (en dollars de 2000), allant de 2 287 $

pour le premier programme (de 1973 à 1978) à 8 881 $ pour le programme entièrement ciblé le plus récent (de 1986 à 1993). La dépense annuelle moyenne par logement pour ménage à faible revenu était de 10 259 $ en dollars de 2000.

- **Ciblage des revenus**

La plupart des coopératives (plus de 95 %) ont été produites dans le cadre de programmes destinés à servir une combinaison de ménages à revenu faible et modeste. L'évaluation a révélé que la moitié des résidents des coopératives ordinaires et 82 % des résidents des coopératives réservées aux ménages dans le besoin disposent de revenus inférieurs aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) de la SCHL. Vingt pour cent de plus des résidents de coopératives mixtes ont des revenus modestes, de sorte que dans l'ensemble, environ 70 % des résidents de ces coopératives ont des revenus se situant dans les deux quintiles de revenu inférieurs. Si 20 % des résidents des coopératives ordinaires disposent de revenus supérieurs au seuil nécessaire pour l'obtention d'un prêt hypothécaire, seulement 10 % estiment qu'ils ont les moyens d'acheter un logement, soit de constituer la mise de fonds et d'assumer les charges hypothécaires. Toutefois, 70 % ont affirmé qu'ils le feraient s'ils en avaient les moyens. Dans les coopératives mixtes créées de 1973 à 1991, on a déterminé que 39 % des logements sont des logements dont le loyer est proportionné au revenu et les directives relatives aux ménages bénéficiant de LPR ont été atteintes ou dépassées dans 85 % des ensembles. Le logement coopératif permet donc de réaliser les objectifs de procurer du logement à des ménages à revenu faible et modeste.

- **Abordabilité**

Si l'on compare les droits d'occupation aux loyers de logements comparables sur le marché privé en 2001, les logements coopératifs sont au moins aussi abordables que les logements locatifs d'initiative privée. Les rapports moyens des frais de logement au revenu pour les ménages non assujettis à un contrôle du revenu dans les coopératives (de 31 à 33 %) sont un peu plus bas que dans le cas du logement locatif (39 %), mais à peu près les mêmes que pour les logements en copropriété (33 %). Dans le cas des ménages à revenu peu élevé qui occupent des logements coopératifs, les coûts du logement sont proportionnés au revenu, mais le rapport moyen des frais de logement au revenu se situe entre 36 et 38 %. D'après ces résultats, nous avons conclu que les coopératives procurent des logements abordables, bien que pour plus du tiers des ménages occupant des logements coopératifs, les droits d'occupation soient supérieurs à 30 % de leur revenu.

- **Qualité convenable**

De plus, les logements dans les coopératives sont de qualité convenable pour plus de 90 % des résidents. Moins de 10 % des logements inspectés avaient besoin de réparations majeures. Les coopératives répondent aux besoins des personnes ayant une déficience physique de longue durée qui nécessitent une habitation dotée de caractéristiques spéciales, notamment d'un accès pour fauteuils roulants. Douze pour cent des logements dans les coopératives sont occupés par des personnes handicapées. Plus de 60 % des personnes handicapées occupaient des

logements dans lesquels la totalité ou la plupart des modifications nécessaires pour en assurer l'accessibilité avaient été faites.

- **Taille convenable**

Moins de 10 % des logements coopératifs sont surpeuplés. Toutefois, le profil de la taille des logements n'est pas bien adapté à celui de la taille des ménages, de sorte que les familles de une ou de deux personnes occupent des logements plus grands que ce que proposent les normes d'occupation.

- **Participation des résidents**

La participation des résidents au fonctionnement des coopératives est plus grande que dans les autres types de logements, ce qui a contribué à leur procurer des avantages prenant la forme, par exemple, d'une plus grande influence sur les décisions liées au logement et d'une sécurité d'occupation et d'une qualité de vie plus élevées. Plus de 90 % des résidents de coopératives ont participé au fonctionnement de leur logement et entre 65 et 70 % d'entre eux estiment que grâce à leur participation ils peuvent influer sur les décisions concernant leur logement.

- **Avantages des résidents**

La participation des résidents a contribué aux avantages procurés comme une plus grande sécurité d'occupation dans les logements coopératifs que dans les logements locatifs du secteur privé. En plus, les ménages occupant des logements coopératifs font état d'améliorations plus grandes que les résidents d'autres types de logements au niveau de certains indicateurs clés de la qualité de vie, comme l'amélioration de l'appartenance à la collectivité, de meilleures relations avec les amis et les voisins et une augmentation du soutien social. Les résidents de coopératives ont obtenu des améliorations semblables à celles des résidents d'autres logements au niveau du perfectionnement des compétences et du bien-être économique, notamment la participation accrue à la population active, l'obtention de nouveaux emplois et l'accroissement de la formation.

- **Coûts de réparation et fonds de réserve**

À l'heure actuelle, on estime que les réparations requises dans le parc de logements coopératifs s'élèvent à 129 millions de dollars (une moyenne de 2 082 $ par logement). De nombreuses coopératives ont suffisamment d'argent dans leurs réserves de remplacement d'immobilisations pour payer les réparations nécessaires. Dans l'ensemble, la valeur des fonds de réserve a augmenté plus que les coûts de réparation du portefeuille des coopératives depuis 1990. Pendant cette période, la proportion de coopératives dont les réserves sont insuffisantes a diminué. Toutefois, 45 % des ensembles ont des réserves insuffisantes pour payer le coût des réparations; le déficit total de ces réserves s'établissait à près de 53 millions de dollars en 2001-2002. Ces coopératives devront produire des recettes supplémentaires ou contracter des emprunts pour maintenir les conditions de logement à des normes minimales. La capacité des coopératives de produire plus de recettes en augmentant les droits d'occupation (de

manière à couvrir le coût des réparations et/ou des emprunts) dépendra des niveaux des loyers et des taux d'inoccupation sur les marchés locaux du logement d'initiative privée.

- **Ensembles éprouvant des difficultés financières**

Les coopératives sont plus susceptibles que les ensembles de logements locatifs sans but lucratif de connaître des difficultés financières (15 % de toutes les coopératives, soit 238, comparativement à 5 %, ou 116, des ensembles de logements locatifs sans but lucratif). Les ensembles ayant des difficultés financières peuvent bénéficier d'une aide financière additionnelle par l'intermédiaire du Fonds d'assurance hypothécaire ou du Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation pour les coopératives bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé (PHI), grâce aux primes versées par les coopératives. Près de la moitié (46 %) des 238 coopératives éprouvant des difficultés financières ont conclu un accord de sauvetage lequel fera l'objet d'un suivi par l'organisme responsable de la gestion du portefeuille (la SCHL ou l'organisme provincial d'habitation). L'évaluation a révélé que les difficultés qu'éprouvent les ensembles ne sont pas attribuables à un seul facteur principal, mais à de nombreux facteurs externes et internes. On a relevé des variables significatives comme les conditions du marché, l'état des immeubles et les facteurs de gestion. Les résultats de l'évaluation donnent à penser que les mesures visant à prévenir les difficultés qu'éprouvent les ensembles ou à y remédier doivent reposer sur une large assise et prendre en compte les conditions particulières à chaque coopérative.

CONCLUSIONS

Dans l'ensemble, les 1 976 coopératives d'habitation comptant 65 273 logements financés aux termes des programmes fédéraux depuis 1973 procurent aux ménages à revenus faible et modeste des logements abordables, de taille et de qualité convenables, et la participation des résidents au fonctionnement de leur ensemble leur a permis de bénéficier d'avantages additionnels, comme une amélioration de la sécurité d'occupation et de la qualité de vie. Les dépenses publiques permettent aux ménages, qui autrement n'auraient d'autre choix que de louer un logement, de bénéficier d'avantages que n'offrent pas les ensembles locatifs, notamment une plus grande sécurité d'occupation et la possibilité d'exercer un contrôle sur leur logement. Les principaux enjeux qu'il faudra affronter à l'avenir seront de veiller à l'utilisation efficace du parc de logements coopératifs, de maintenir l'abordabilité des logements fournis, de voir à la réparation des logements afin de les maintenir en bon état et, enfin, de résoudre les difficultés financières qu'éprouvent certaines coopératives d'habitation.

1. INTRODUCTION

Dans le cadre de cette évaluation, nous avons examiné le logement et les autres avantages que procurent les programmes fédéraux des coopératives d'habitation. L'évaluation avait pour but de déterminer si les programmes des coopératives d'habitation ont produit des logements abordables, de qualité et de taille convenables, démocratiquement administrés et exploités par les membres à l'intention des ménages à revenu faible et modeste, et si les coopératives offrent d'autres avantages.

Les Services de vérification et d'évaluation de la SCHL ont établi un comité (le comité consultatif sur l'évaluation des programmes des coopératives d'habitation) pour obtenir des conseils sur la planification de l'évaluation et la conception des divers instruments d'enquête. Les membres du comité comprenaient des représentants du secteur coopératif, des organismes des gouvernements provinciaux qui se sont dit intéressés à participer au travail du comité, et de la SCHL (y compris des divisions des politiques et des programmes)[1].

La dernière évaluation des programmes des coopératives d'habitation a été achevée en 1992.[2] Pendant cette évaluation, nous avons examiné l'utilisation de la technique de financement ayant recours au prêt hypothécaire indexé, qui avait été introduite en 1986. Antérieurement, le programme précédent de coopératives d'habitation avait été évalué en 1983[3] et une version antérieure du programme avait été incluse dans l'examen de 1984 de tous les programmes de logement social.[4] Bien que le gouvernement fédéral ait cessé de financer les nouveaux ensembles de logements coopératifs en 1993, il a maintenu les prêts et les subventions pour les 1 976 coopératives existantes regroupant 65 273 logements, lesquelles continuent de recevoir des subventions représentant environ 200 millions de dollars par an. À la demande des provinces de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, on a aussi recueilli des données découlant de l'évaluation d'un échantillon des 21 749 logements coopératifs financés unilatéralement par ces gouvernements provinciaux.

De portée nationale, la présente évaluation visait les coopératives d'habitation financées aux termes des quatre programmes fédéraux depuis 1973. Elle était axée sur le parc global des coopératives et ne visait pas à faire ressortir les différences entre les quatre programmes, bien que certaines comparaisons aient été faites entre les coopératives exclusivement réservées aux ménages dans le besoin et aidées en vertu du programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif postérieur à 1986 et les coopératives établies antérieurement favorisant la diversité de revenu. L'échantillon utilisé pour les enquêtes menées pendant l'évaluation ne comprenait aucun ensemble coopératif éprouvant des problèmes d'humidité en Colombie-Britannique qui n'était pas représentatif de la majorité des coopératives. On n'a pas examiné non plus les variations interprovinciales qui existent dans le logement coopératif. Par ailleurs, l'évaluation avait pour but d'examiner le profil actuel (2001) du logement coopératif plutôt que d'étudier les tendances dans ce domaine au fil des ans. Néanmoins, les résultats de la présente évaluation

---

[1] Voir la liste des membres du comité consultatif à l'annexe B.

[2] *Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation*, Division de l'évaluation des programmes, SCHL, février 1992.

[3] *Section 95 Non-Profit and Co-operative Housing Program Evaluation*, SCHL, 1983.

[4] *Évaluation des programmes de logement social*, SCHL, 1984.

peuvent être comparés à ceux de l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation de 1992. Enfin, on n'a pas étudié les incidences éventuelles sur la politique des résultats et des conclusions présentés.

Pour cette évaluation, nous avons utilisé une ***méthodologie comparative*** pour évaluer les différences entre les coopératives d'habitation et d'autres modes d'occupation (y compris le logement locatif sans but lucratif et d'initiative privée et la copropriété) et pour comparer les ensembles de logements coopératifs financés en vertu des quatre programmes fédéraux d'habitation. Les comparaisons unidimensionnelles ont été renforcées par le recours à des analyses de régression multivariable qui servaient à contrôler les variables socio-économiques principales et à comparer les indicateurs des résultats relatifs aux ménages ayant des caractéristiques semblables, parmi les différents modes d'occupation. Ces techniques ont contribué à une meilleure fiabilité des conclusions. Cependant, les conclusions sont soumises aux limites habituelles des indicateurs se fondant sur les perceptions qui s'appuient sur les données d'enquête et à l'influence des autres variables que l'on ne peut contrôler dans le cadre de l'analyse en raison des restrictions relatives aux données.

Lorsque cela a été possible, nous avons utilisé diverses sources de données pour fournir des indicateurs pertinents et valider les observations. Ces sources de données comprenaient : les données existantes de Statistique Canada (p. ex., données du Recensement), des enquêtes auprès des occupants et des gestionnaires des coopératives et une inspection de l'état des lieux (c.-à-d. des inspections des ensembles et des logements) pour déterminer les besoins de réparation. Nous avons fait des analyses statistiques pour repérer des différences significatives entre les coopératives et d'autres modes d'occupation des logements. Des données administratives et financières des programmes ont été utilisées pour analyser leurs coûts.

Le présent rapport résume les constatations clés de l'évaluation à l'échelle nationale. On trouvera de l'information plus détaillée dans les annexes au rapport. L'annexe A présente les tableaux de données socio-économiques et démographiques choisies recueillies pendant l'évaluation. L'annexe B donne les détails de la méthodologie d'évaluation, et l'annexe C comprend des tableaux de données statistiques tirées des enquêtes menées pendant l'évaluation. La SCHL a créé une base de données publique qui comprend des statistiques issues des enquêtes effectuées pendant l'évaluation et à laquelle peuvent accéder les organismes extérieurs qui désirent réaliser des analyses supplémentaires.

2. LES PROGRAMMES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION ET LES DÉPENSES CONNEXES

2.1 VUE D'ENSEMBLE

Aux fins de cette évaluation, le logement coopératif comprenait les coopératives sans but lucratif constituées en société qui ont reçu des prêts et(ou) des subventions et(ou) une subvention continue du gouvernement fédéral et des gouvernements provinciaux en vertu d'un programme de coopératives d'habitation. En 2000, 1 976 coopératives comptant 65 273 logements ayant reçu un financement en vertu d'un des quatre programmes fédéraux depuis 1973 bénéficiaient toujours d'une aide financière fédérale[5].

2.2 PROGRAMMES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Nous avons traité de façon détaillée du développement des programmes des coopératives d'habitation au Canada dans le rapport de l'évaluation de 1992.[6] Le gouvernement fédéral a apporté des changements aux mécanismes de financement des programmes de logement coopératif et sans but lucratif en 1978, 1985 et 1986.

Quatre programmes ont servi à financer et à aider les coopératives d'habitation depuis 1973 et leurs principales caractéristiques sont résumées dans le tableau 2.1. Ces quatre programmes varient non seulement en ce qui a trait aux mécanismes de financement par prêt et par subvention, mais aussi en ce qui concerne la clientèle. Les trois programmes de logement coopératif (1973-1978, 1979-1985 et 1986-1991) visaient à desservir une combinaison de ménages à revenu peu élevé et à revenu modeste.[7] De 1986 à 1993, on a créé des coopératives d'habitation dans le cadre du Programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif, lequel servait à verser des fonds pour des logements locatifs sans but lucratif et des logements coopératifs réservés. L'aide fédérale était entièrement canalisée vers les ménages à faible revenu ayant des besoins impérieux en matière de logement[8], et les coopératives d'habitation situées à l'Î.-P.-É., au Québec et au Manitoba s'adressaient exclusivement aux

---

[5] En plus, environ 21 749 logements coopératifs ont été financés unilatéralement par les gouvernements provinciaux. Des données ont été recueillies sur les coopératives provinciales en Ontario et en Colombie-Britannique, à la demande des gouvernements provinciaux. Elles figurent dans le présent rapport à des fins de comparaison. Les détails sur les programmes de coopératives d'habitation de l'Ontario et de la C.-B. figurent à l'annexe.

[6] Voir le chapitre II portant sur l'évolution de la participation fédérale à la production de coopératives d'habitation, dans Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation, DEP, SCHL, février 1992.

[7] Si les coopératives f.-p. sans but lucratif créées de 1986-1993 visaient les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, la définition de « ménages à revenu faible et modeste » variait parmi les programmes de coopératives d'habitation antérieurs. Le plafond de revenu pour l'aide ciblée accordée en vertu du programme en vigueur de 1973 à 1978 se situait dans la partie supérieure du deuxième quintile du revenu familial. En revanche, l'aide octroyée aux termes du programme de 1979 à 1985 ciblait les ménages dont les droits d'occupation dépassaient 25 % de leur revenu. Enfin, le programme de 1986 à 1991 visait les ménages qui n'avaient pas les moyens d'accéder à la propriété et l'aide accordée ciblait les familles disposant de revenus inférieurs au plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) et qui devaient consacrer plus de 30 % de leur revenu pour payer le loyer du marché.

[8] On considère qu'un ménage a des besoins impérieux en matière de logement s'il vit dans une habitation ayant besoin de réparations majeures, qui n'a pas d'installations sanitaires adéquates qui fonctionnent, qui est surpeuplée et(ou) pour lequel il verse 30 % ou plus de son revenu et qu'il aurait à dépenser 30 % ou plus de son revenu pour payer le loyer moyen d'un logement qui répond aux normes sur le marché local.

ménages éprouvant des besoins impérieux. Cependant, les gouvernements provinciaux avaient l'option, dans le cadre de ce programme, d'offrir une aide supplémentaire au financement de logements non réservés aux ménages ciblés : en Ontario et en Colombie-Britannique, ces coopératives favorisent la diversité de revenu. La répartition des logements coopératifs selon le programme fédéral et la province est présentée à l'annexe A, tableau 18.

TABLEAU 2.1 : PROGRAMMES DE LOGEMENT FÉDÉRAUX VISANT LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Années	Financement au moyen de prêts	Aide sous forme de subvention	Clientèle cible
1973 à 1978 Programme des coopératives d'habitation	Prêts hypothécaires à paiements égaux assurés par la SCHL, d'une échéance de 50 ans et couvrant 90 % des frais d'aménagement. De nombreux ensembles réalisés par l'acquisition et la rénovation d'immeubles existants ont bénéficié d'un financement au titre du PAREL.	Contributions couvrant 10 % des frais d'aménagement et aide accordée en vue de ramener le taux d'intérêt hypothécaire à 8 %. Des suppléments payés par les résidents à revenu élevé permettent de réduire les droits d'occupation des occupants à faible revenu. Les membres à faible revenu peuvent recevoir une aide sous forme de supplément au loyer (SL).	Ménages à revenus modeste et faible. Au plus 25 % des logements d'ensembles familiaux, et 50 % des logements d'ensembles destinés à des aînés sont admissibles à un supplément au loyer.
1979 à 1985 Programme des coopératives d'habitation	Prêts hypothécaires à paiements égaux du secteur privé, à échéance pouvant aller jusqu'à 35 ans, assurés par la SCHL et couvrant jusqu'à 100 % des frais d'aménagement. Depuis 1993, la SCHL a refinancé nombre de ces ensembles aux termes de son Programme de prêt direct. De nombreux ensembles réalisés par l'acquisition et la rénovation d'immeubles existants ont bénéficié d'un financement au titre du PAREL. Les ensembles en difficulté peuvent bénéficier de l'aide du Fonds d'assurance hypothécaire (FAH) .	La subvention maximale annuelle correspond à la différence entre l'amortissement du coût en capital admissible aux taux d'intérêt du marché et l'amortissement du coût en capital admissible à 2 %. La subvention doit d'abord servir à réduire l'amortissement du prêt et les frais d'exploitation pour que les droits d'occupation se situent à la limite inférieure des loyers du marché, puis à réduire les droits d'occupation que versent les résidents à faible revenu. La subvention est fixée pour une période de trois ans, puis elle est rajustée de sorte que les mensualités augmentent de 5 % par an jusqu'à ce que la coopérative rembourse elle-même la totalité du prêt sans aide fédérale. L'aide fédérale accordée aux occupants assujettis à une vérification du revenu augmente chaque année d'un montant égal à la diminution de l'aide au fonctionnement.	Ménages à revenu modeste et faible (au moins 15 % des logements d'un ensemble sont offerts à des ménages bénéficiant d'un loyer proportionné au revenu).
1986 à 1991 Programme des coopératives d'habitation	Prêts hypothécaires indexés (PHI) à échéance de 30 ans, assurés par la SCHL et couvrant la totalité (100 %) des frais d'aménagement. Le Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation fournit une aide sous forme de prêts aux ensembles éprouvant des difficultés financières passagères. Les ensembles en difficulté peuvent aussi recevoir l'aide du Fonds d'assurance hypothécaire.	Les subventions sont rajustées annuellement, le montant d'origine devant être le même que la différence entre les frais de remboursement du prêt et de fonctionnement de l'ensemble et les loyers du marché. Conformément à cette entente concernant la subvention, les frais de remboursement du prêt augmentent selon un taux inférieur de 2 % à celui de l'inflation. Les ménages ayant des besoins impérieux reçoivent un supplément au loyer.	Ménages incapables d'acheter leur propre logement. Un maximum de 30 % des logements d'un ensemble, au cours des deux premières années, et de 50 % des logements, au cours des années subséquentes, doivent être destinés aux ménages éprouvant des besoins impérieux.
1986 à 1993 Programme de logement sans but lucratif	Prêts hypothécaires à paiements égaux à échéance de 35 ans, assurés par la SCHL et couvrant la totalité (100 %) des frais d'aménagement	Pour les logements occupés par des ménages ayant des besoins impérieux, une subvention annuelle couvre la différence entre les frais de remboursement du prêt et de fonctionnement de l'ensemble et les droits d'occupation de l'ensemble. Les droits d'occupation se fondent sur un pourcentage du revenu du ménage.	Aide fédérale réservée aux ménages éprouvant des besoins impérieux. Les ensembles situés à l'Île-du-Prince-Édouard, au Québec et au Manitoba étaient entièrement réservés à ces ménages. L'Ontario et la C.-B. ont combiné leur aide à celle du fédéral pour créer des ensembles offrant une diversité de revenu.

2.3 DÉPENSES PUBLIQUES POUR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Total des dépenses publiques entre 1973 et 2000

Les dépenses publiques pour toutes les coopératives d'habitation entre 1973 et 2000 ont totalisé 4,1 milliards de dollars (en dollars courants); on estime que ce montant correspond à 1,1 million d'années de logement coopératif, y compris 516 000 années de logement destinés aux ménages à faible revenu.[9] Le tableau 2.2 montre que plus de la moitié des fonds ont été dépensés pour les coopératives produites entre 1979 et 1985, qui constituent plus de la moitié du parc de coopératives d'habitation.

TABLEAU 2.2 :
COOPÉRATIVES D'HABITATION ET LOGEMENTS COOPÉRATIFS SELON L'ANNÉE DE PRODUCTION ET LES DÉPENSES TOTALES (DE 1973 À 2000, EN DOLLARS COURANTS) [1]

Années de production	Nombre d'ensembles	Nombre de logements [3]	Dépenses publiques totales entre 1973 et 2000 (en milliers de dollars)
1973-1978	201	6 616	233 880
1979-1985	1 089	38 715	2 700 284
1986-1991	471	14 434	680 151
1986-1993 [2]	215	5 576	492 055
Total	**1 976**	**65 273**	**4 106 370**

Notes :

1. Voir l'annexe C. Comprend les coûts continus de subvention fédérale et provinciale, les subventions de démarrage, les coûts initiaux passés en perte, les coûts du supplément au loyer (fédéral et provincial), les coûts d'administration et d'application des programmes des coopératives d'habitation et du programme de supplément au loyer, les coûts du Programme d'organisation des ressources communautaires (PODRC), les coûts du PAREL et toutes autres subventions provinciales ou municipales.
2. Inclut le coût des logements qui font l'objet d'une aide fédérale après contrôle du revenu (p. ex., suppléments-logements). N'inclut pas les coûts provinciaux liés à l'ajout de logements dont les occupants ne sont pas soumis au contrôle du revenu aux logements faisant l'objet d'une aide fédérale et réservés aux ménages ciblés en vertu du Programme des coopératives f.-p. sans but lucratif (SBL) de 1986-1993.
3. Nombre de logements administrés en 2000 par la SCHL ou les organismes provinciaux d'habitation, lequel comprend les ensembles ayant des prêts hypothécaires en 2000 et / ou les ensembles recevant une aide financière. Ces chiffres font abstraction des ensembles coopératifs dont le prêt hypothécaire a été intégralement remboursé et / ou ceux qui ont été vendus englobant au total 2 163 logements coopératifs.

[9] Comprend l'ensemble des dépenses de 1973 à 2000 pour tous les ensembles et logements coopératifs créés de 1973 à 1993.

Depuis 1973, 61 % (2,5 milliards de dollars) du total des dépenses publiques ont servi à réduire le coût économique des coopératives et de tous les logements dans ces ensembles à un niveau équivalant au loyer du marché ou aux paliers inférieurs des loyers du marché (aide axée sur l'offre). Trente-cinq pour cent (1,4 milliard de dollars) des dépenses publiques ont servi à réduire encore plus les droits d'occupation des ménages à faible revenu habitant des logements coopératifs.[10] Les dépenses pour l'administration des programmes ont totalisé 109,6 millions de dollars ou 2,7 % de la totalité des dépenses[11].

Au fil des ans, la proportion du total des dépenses consacrées au volet « aide axée sur l'offre » a diminué, tandis que celle des sommes octroyées aux logements coopératifs destinés aux ménages à faible revenu s'est accrue. En effet, la proportion des dépenses totales attribuable à l'« aide axée sur l'offre » s'élevait à 80 % pendant la période de 1979 à 1985, avant de passer à 73 % de 1986 à 1991, puis à 53 % entre 1992 et 2000. Plusieurs facteurs ont contribué à cette tendance, notamment le repli des taux d'intérêt hypothécaires au moment du renouvellement des prêts et l'affaiblissement des coûts liés à l'offre dans le cadre du Programme des coopératives d'habitation bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé (PHI) de 1986 à 1991, par comparaison au programme de réduction du taux d'intérêt à 2 %, en vigueur de 1979 à 1985 (article 95). Cette évolution tient en outre à la structure du programme de 1979 à 1985 (article 95), où l'aide prédéterminée diminue régulièrement pendant les 15 premières années du financement de l'ensemble, puis se transforme en aide assujettie à un contrôle du revenu.

---

[10] On a estimé le nombre de logements destinés à des ménages à faible revenu à l'aide des données de l'enquête auprès des gestionnaires des ensembles menée dans le cadre de l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation de 1992 visant les programmes 1973-1979 et 1979-1985. Pour le programme 1986-1991, on a utilisé le nombre de ménages bénéficiant d'un supplément au loyer; pour le programme 1986-1993, tous les logements bénéficiant d'une aide fédérale ont été définis comme des logements réservés aux ménages à faible revenu. Voir l'annexe C.

[11] Le 1,3 % restant inclut l'aide au démarrage et le financement du PAREL. On n'a pas inclus les coûts de l'aide financière à des coopératives particulières provenant du Fonds d'assurance hypothécaires ou du Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation pour les ensembles coopératifs bénéficiant d'un PHI car ces fonds proviennent des contributions des coopératives et ils ne représentent pas de coûts nets pour le gouvernement.

Dépenses annuelles moyennes par logement coopératif et par programme (en dollars constants de 2000)

La dépense annuelle moyenne par logement coopératif[12] entre 1973 et 2000 s'est établie à 4 719 $ (en dollars constants de 2000). La moyenne variait entre les différents programmes de logement (tableau 2.3; voir l'annexe C).

TABLEAU 2.3 :
DÉPENSES ANNUELLES MOYENNES PAR LOGEMENT ET PAR PROGRAMME DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (DOLLARS DE 2000)[1]

	Progr. des coop. 1973-1978	Progr. des coop. 1979-1985	Progr. des coop. 1986-1991	Progr. f.-p. SBL 1986-1993	Tous les programmes
Coût annuel moyen par logement	2 287	5 051	4 276	8 881	4 719
Coût annuel moyen par logement pour réduire les coûts économiques en regard des droits d'occupation	1 578	3 524	3 005	4 267	3 188
Coût annuel moyen par logement destiné à des ménages à faible revenu pour réduire les coûts économiques en regard des droits d'occupation	2 230	3 195	3 779	4 614	3 327
Coût annuel moyen par logement pour ménage à faible revenu	7 190	10 568	12 708	8 881	10 259

Notes :

1. Voir l'annexe C. Inclut le coût des logements qui font l'objet d'une aide fédérale après contrôle du revenu (p. ex., suppléments-logements). N'inclut pas les coûts provinciaux liés à l'ajout de logements dont les occupants ne sont pas soumis au contrôle du revenu aux logements faisant l'objet d'une aide fédérale et réservés aux ménages ciblés.

C'est pour le programme de 1973-1978 que la dépense annuelle par logement a été la plus basse (2 287 $) et pour le programme de 1986 à 1993 qu'elle a été la plus élevée (8 881 $). Quant à l'« aide axée sur l'offre », la dépense annuelle moyenne a atteint 3 188 $ par logement, variant entre 1 578 $ par logement dans les coopératives du programme de 1973 à 1978 et 4 267 $ par logement dans les coopératives du programme de 1986-1993. Les dépenses par logement pour ménage à faible revenu se sont établies en moyenne à 10 259 $ par an, variant entre 7 190 $ dans les ensembles du programme de 1973 à 1978 et 12 708 $ par an dans les ensembles du programme de 1986-1991.

[12] On a établi la dépense annuelle moyenne par logement coopératif en divisant l'ensemble des dépenses par portefeuille (de 1973 à 2000) par le nombre d'années de logement coopératif qu'il a permis d'offrir.

Depuis la période 1979-1985, le coût annuel moyen par logement a nettement diminué en dollars constants. Dans la plupart des ensembles issus de cette période (article 95), on a atteint la fin de la période de 15 ans de retrait progressif de l'aide prédéterminée, de sorte que les subventions sont maintenant accordées aux termes de l'aide assujettie à un contrôle du revenu. Depuis 1995, la diminution des coûts par logement tient à la baisse de l'« aide axée sur l'offre », laquelle a largement compensé l'augmentation des coûts par logement pour ménage à faible revenu.

3. LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET L'ABORDABILITÉ DANS LES COOPÉRATIVES

Dans le cadre de l'évaluation, nous avons examiné la mesure dans laquelle les programmes de coopératives d'habitation ont produit des logements abordables et de taille et de qualité convenables pour les ménages à revenu faible et modeste, et ont permis aux résidents de participer au fonctionnement de leurs ensembles d'habitation. Dans l'ensemble, les données montrent que les coopératives sont bien orientées vers les ménages à revenu faible et modeste et offrent des logements abordables de taille et de qualité convenables, bien qu'environ le tiers des ménages qui y habitent consacrent une proportion élevée de leur revenu aux frais de logement. Un grand nombre des résidents (environ 90 %) participent au fonctionnement des coopératives et ce niveau de participation est de beaucoup supérieur à ce qu'on trouve pour d'autres modes d'occupation.

3.1 PROFIL DES RÉSIDENTS DES COOPÉRATIVES

Types de ménages

Les coopératives servent les familles ayant des enfants dans une mesure beaucoup plus grande que les ensembles de logements locatifs et en copropriété. La moitié des ménages habitant des coopératives ordinaires et les deux tiers des ménages vivant dans des coopératives réservées aux ménages dans le besoin sont des familles mono ou biparentales avec enfants (de moins de 18 ans), comparativement à moins de 20 % des ménages locataires et à seulement le tiers des ménages copropriétaires.[13]

Les coopératives répondent aussi aux besoins des adultes vivant seuls et des couples (un tiers et 15 % des ménages dans les coopératives ordinaires, ainsi que 22 % et 10 % des ménages respectivement dans les coopératives bénéficiant du programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif). Toutefois, en regard du total des ménages, la proportion de ménages sans enfants vivant dans des coopératives est nettement plus faible que dans les logements locatifs (où ces deux groupes représentent plus des trois quarts des locataires) et les copropriétés (où ces deux groupes constituent près des deux tiers des copropriétaires).

Niveaux et sources de revenus

En 2000, 54,2 % des ménages vivant dans des coopératifs d'habitation ordinaires et 70 % des ménages vivant dans des coopératives f.-p. SBL avaient des revenus annuels inférieurs à 24 000 $, par comparaison à 26,1 % de l'ensemble des ménages canadiens.[14] Le quart des ménages canadiens avaient des revenus annuels supérieurs à 72 000 $ en 2000, par rapport à 10,2 % des ménages vivant dans des coopératives ordinaires et 5,9 % des ménages vivant dans des coopératives f.-p. SBL. Le revenu médian des ménages au Canada en 2000 était de

[13] Voir l'annexe A, tableau 2.

[14] Les revenus des ménages vivant dans des coopératives s'appuient sur l'Enquête auprès des occupants qui a été menée dans le cadre de l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation de 2001. Les revenus des ménages canadiens se fondent sur les résultats de l'Enquête sur les dépenses des ménages de 2000. (Voir l'annexe A, tableau 3.)

45 000 $, par rapport à moins de 24 000 $ dans les coopératives ordinaires. Par conséquent, les coopératives ordinaires ont un profil de revenu inférieur à celui de l'ensemble des ménages canadiens, bien que 10 % de leurs résidents se situent dans le quartile supérieur du profil des revenus des Canadiens.

Les profils des revenus des ménages des coopératives et des ménages habitant des logements locatifs privés sont semblables (selon les données tirées de l'enquête menée pour l'évaluation et le Recensement de 1996), alors que les propriétaires-occupants (de logements en copropriété et en propriété absolue[15]) ont des profils de revenu supérieurs.

Plus de la moitié des résidents de coopératives et des locataires ont un revenu d'emploi, par rapport à 89 % des résidents de logements en copropriété. Dans les coopératives réservées, plus de 20 % des résidents ont un revenu provenant de l'aide sociale, comparativement à moins de 5 % des locataires, et à aucun résident de logement en copropriété.[16]

Autres caractéristiques

La proportion de femmes dans les coopératives (58 %) est légèrement plus élevée que dans la population canadienne (51 % selon le Recensement de 1996). Près de la moitié des ménages vivant dans les coopératives sont composés de femme seule (24 %) ou représentent des familles monoparentales dont le chef est une femme (24 %).[17] Par ailleurs, les femmes représentent 74 % des ménages d'une personne et dirigent 90 % des familles monoparentales dans les coopératives.

En ce qui a trait au niveau de scolarité, 70 % des répondants dans les coopératives ont indiqué qu'ils avaient terminé leurs études secondaires, et environ 50 % ont affirmé avoir poursuivi des études postsecondaires. De plus, 20 % des ménages comptaient une personne de 18 ans ou plus qui fréquentait un établissement d'enseignement au moment de l'enquête.[18] Le profil de scolarité des ménages recensés dans les ensembles locatifs d'initiative privée était similaire, tandis que les familles vivant dans des copropriétés comptaient une plus forte proportion de personnes qui avaient terminé leurs études secondaires et qui possédaient un diplôme ou un certificat d'études postsecondaires. La proportion de ménages ayant une personne de 18 ans et plus qui fréquentait un établissement d'enseignement était aussi similaire parmi les ménages dans les coopératives et les copropriétés. Ce chiffre était toutefois plus faible (12 %) parmi les ménages dans les ensembles locatifs d'initiative privée.[19]

---

[15] La propriété absolue se dit de la propriété individuelle (elle exclut les copropriétés et les coopératives).

[16] Voir l'annexe A, tableau 6.

[17] On peut effectuer une analyse détaillée des réponses fournies selon le sexe du répondant à l'aide de la base de données publique créée par la SCHL. Toutefois, seules les données subjectives fournies par les répondants ont été établies; celles portant sur les autres membres des ménages recensés sont exclues.

[18] Voir l'annexe A, tableaux 9 et 11.

[19] Les indicateurs relatifs au niveau de scolarité selon le mode d'occupation tirés du Recensement de 1996 (annexe A, tableaux 10 et 12) révèlent des tendances semblables.

D'après les données issues de l'enquête, les résidents des coopératives sont diversifiés sur le plan ethnique : plus de 11 % représentent des minorités visibles, au-delà de 20 % sont des immigrants, et 4 % ont des origines autochtone.[20]

Par ailleurs, les données tirées de l'enquête ont indiqué que 12 % des logements coopératifs étaient occupés par des ménages dont au moins l'un des membres était atteint d'une déficience physique de longue durée exigeant des caractéristiques spéciales, notamment un accès pour fauteuil roulant ou autres modifications.[21] Plus de 60 % des personnes handicapées occupaient des logements dans lesquels la totalité ou la plupart des modifications nécessaires pour en assurer l'accessibilité avaient été faites. Selon l'*Enquête sur la santé et les limitations d'activités* de 1991 effectuée par Statistique Canada, 16 % des Canadiens présentaient une incapacité quelconque, et ce pourcentage était de 32 % pour les personnes de 65 ans et plus. On prévoit que l'incidence d'invalidité augmentera avec le vieillissement de la population. Parmi les Canadiens handicapés, 69 % pouvaient accéder à leur habitation grâce à la mise en place de caractéristiques spéciales. De plus, 46 % vivaient dans des logements où des modifications spéciales avaient été faites pour répondre à leurs besoins.[22]

L'annexe A présente des tableaux détaillés sur les caractéristiques des résidents. Le tableau 1 montre la taille de l'échantillon utilisé pour l'enquête sur les coopératives et des échantillons de comparaison. D'autres tableaux indiquent le nombre de réponses reçues selon la catégorie de l'échantillon. Les écarts entre le nombre de réponses reçues et la taille de l'échantillon présenté au tableau 1 tiennent au fait que certaines personnes ont répondu « Ne sait pas » ou n'ont fourni aucune réponse à certaines questions.

3.2 CIBLAGE DES MÉNAGES À REVENU FAIBLE ET MODESTE

Les programmes fédéraux visant le financement des coopératives d'habitation se sont appuyés sur des directives diverses concernant le ciblage. Le programme de 1973 à 1978 permettait qu'au moins 25 % des logements d'ensembles familiaux et 50 % des logements d'ensembles destinés à des aînés[23] bénéficient d'un supplément au loyer pour les résidents à faible revenu, alors que le programme de 1979 à 1985 exigeait qu'au moins 15 % des logements de l'ensemble soient réservés aux ménages payant un loyer proportionné au revenu (LPR). Dans le cadre du programme de 1986 à 1991, on pouvait réserver au maximum 30 % des logements pour des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement au cours des deux premières années de l'ensemble, et 50 % des logements par la suite. Ce programme visait à répondre aux besoins des ménages qui étaient incapables d'accéder à la propriété. Les coopératives créées dans le cadre du Programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif de 1986 à 1993 se répartissent comme suit : 103 coopératives réservées comptant 1 653 logements à l'Î.-P.-É., au

---

[20] Voir l'annexe A, tableaux 13, 15 et 16.

[21] Voir l'annexe A, tableau 17

[22] Voir *Évaluation des initiatives de logement dans le cadre de la stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées*, Services de vérification et d'évaluation, SCHL, 1998. Dans le cas des personnes handicapées de 65 ans et plus, 69 % pouvaient entrer et quitter leur logement grâce à la pose de caractéristiques spéciales, et 48 % avaient des éléments particuliers à l'intérieur de leur habitation pour répondre à leurs besoins.

[23] Des 223 coopératives créées dans le cadre du programme de 1973 à 1978, 5 s'adressaient à des aînés et 218 étaient destinées aux familles. Voir *Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation*, DEP, SCHL, février 1992, p. 27.

Québec et au Manitoba, et 114 ensembles mixtes englobant 3 857 logements en Ontario et en Colombie-Britannique, provinces qui ont versé une aide supplémentaire pour des logements favorisant la diversité de revenus. Par conséquent, 95 % des coopératives (1 874 des 1 977 ensembles) ont été aménagées de manière à « favoriser la diversité de revenus ».

On a évalué le ciblage de deux façons : premièrement à l'échelon des ménages, pour l'ensemble de tous les portefeuilles de logements sur la base des indicateurs des revenus des ménages, par comparaison avec les plafonds de revenu généralement utilisés et, deuxièmement, à l'échelle des ensembles, sur la base des pourcentages de logements aidés après contrôle du revenu.

Seuils de revenu des ménages

On a évalué le ciblage en fonction du revenu des clients en utilisant les indicateurs suivants[24] :

- Plafond du deuxième quintile de revenu (Statistique Canada, 1998)
- Seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété (données de la SCHL, 2001)
- Capacité perçue d'accéder à la propriété (enquête menée pour l'évaluation, 2001)
- Seuils de faible revenu (SFR, Statistique Canada, 2001)
- Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI, SCHL, 2000)

Les données sur le revenu de tous les répondants à l'enquête ont été recueillies vers la fin de 2001 et au début de 2002. Les seuils de Statistique Canada ont été ajustés par rapport à la date du rapport pour correspondre aux niveaux de 2001, et afin de pouvoir faire des comparaisons avec les données fournies par les répondants concernant leur revenu.

[24] Voir en annexe les définitions des plafonds de revenu. On a utilisé le plafond du deuxième quintile de revenu comme repère pour les revenus faibles et modestes dans le cadre du programme de 1973 à 1978. Les SVE ont estimé les seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété pour les besoins de cette analyse (voir l'annexe B, section 4, pour obtenir des hypothèses détaillées). La SCHL utilise les PRBI pour canaliser l'aide au logement en fonction des besoins de logement.

TABLEAU 3.1 :
POURCENTAGES DE MÉNAGES AYANT DES REVENUS INFÉRIEURS AUX PLAFONDS DE REVENU FAIBLE ET MODESTE

Indicateurs	Coop. ordinaires	Coop. f.-p. SBL réservées[1]	Coop. f.-p. SBL mixtes	Coop. relevant de progr. prov. unilat.	Log. loc. mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en copropr.
Inférieur au plafond du deuxième quintile de revenu	70,0	86,5	87,5	81,4	73,6	79,1	57	31,3
Inférieur au seuil d'abordabilité de l'accession à la propriété	79,4	90,3	92,1	90,4	83,4	85,6	75,6	s.o.
% de répondants disant ne pas pouvoir acheter une maison	90,6	91,0	92,4	92,8	87,5	94,4	66,2	s.o.
Inférieur aux SFR	50,3	87,2	64,4	64,4	54,4	71,1	43,6	11,2
Inférieur aux PRBI	49,6	82,3	71,3	73,6	55,4	75,9	44,7	14,0

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 – SVE, SCHL
(1) Coop. f.-p. SBL réservées à l'Î.-P.-É., au Québec et au Manitoba; coop. f.-p. SBL mixtes en Ontario et en C.-B.
s.o = sans objet

Ces indicateurs (tableau 3.1) se fondant sur les données de l'enquête menée pour l'évaluation indiquent ce qui suit :

- Soixante-dix pour cent des ménages vivant dans des coopératives ordinaires et 87 % des ménages vivant dans des coopératives f.-p. SBL ont des revenus faibles ou modestes qui se situent en-dessous du plafond du deuxième quintile de revenu. Les proportions de ménages à revenu faible et modeste sont plus élevées dans les coopératives que dans les ensembles de logements locatifs privés (57 %) et les ensembles de logements en copropriété (31 %).

- Quatre-vingt pour cent des ménages habitant dans des coopératives ordinaires et plus de 90 % de tous les ménages dans des coopératives f.-p. SBL ont un revenu inférieur aux seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété (c'est-à-dire, en-dessous du revenu requis pour répondre aux critères d'admissibilité à l'obtention d'un prêt hypothécaire pour l'achat d'un logement de prix moyen).[25] Quant aux locataires du secteur privé, 76 % d'entre eux ont un revenu inférieur aux seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété. Le deuxième indicateur, soit la perception des résidents quant à leur capacité d'accéder à la propriété, tient compte de certains facteurs, tels que la disponibilité des fonds nécessaires à la constitution de la mise de fonds et la capacité d'assumer les charges hypothécaires, étant donné les autres dépenses (y compris le coût de la garde des enfants, les autres dettes et les frais de subsistance).[26] Plus de 90 % de l'ensemble des ménages vivant dans des coopératives ont indiqué qu'ils n'avaient pas les moyens à l'heure actuelle d'acheter un logement, comparativement à 66 % des locataires du secteur privé. Cependant, environ 40 % des résidents de coopératives ont indiqué qu'ils pourraient peut-être acquérir un logement dans l'avenir. Parmi ceux qui disent ne pas pouvoir acheter un logement en ce moment, 70 % des résidents de coopératives ordinaires et 85 % des résidents de coopératives f.-p. SBL ont dit qu'ils achèteraient une maison s'ils en avaient les moyens, par rapport à 62 % des locataires.[27] Ainsi, bien que 20 % des résidents de coopératives ordinaires disposent de revenus supérieurs au seuil nécessaire pour répondre aux critères d'admissibilité à un prêt hypothécaire, seulement 10 % estimaient qu'ils avaient les moyens d'acheter un logement, selon leur capacité perçue de constituer une mise de fonds et d'assumer les charges hypothécaires.

- Environ 50 % des ménages habitant des coopératives ordinaires ont un « faible » revenu (inférieur aux SFR de Statistique Canada et aux PRBI de la SCHL). Les proportions de ménages à faible revenu sont plus élevées dans les coopératives f.-p. SBL. Dans les coopératives f.-p. SBL réservées, 87 % des ménages ont des revenus inférieurs aux SFR et 82 % ont des revenus inférieurs aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI). Les coopératives f.-p. SBL mixtes comptent 64 % de ménages ayant des revenus inférieurs aux SFR et 71 % de ménages ayant des revenus inférieurs aux PRBI. La proportion de ménages locataires dans les ensembles d'initiative privée qui disposent de revenus inférieurs aux PRBI (45 %) est légèrement inférieur à celle des ménages dans les coopératives ordinaires. Seulement 14 % des ménages vivant dans des logements en copropriété disposent d'un revenu inférieur aux PRBI.

---

[25] Les seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété sont un indicateur statistique du revenu requis pour répondre aux critères d'admissibilité à un prêt hypothécaire avec une mise de fonds de 5 % en vue de l'achat d'un « logement d'accédant » (logement en copropriété dans un petit immeuble) au prix moyen courant dans chaque région. (Voir l'annexe B, section 4.1 2) pour les hypothèses). Cet indicateur ne tient pas compte du niveau d'endettement du consommateur (lequel peut influer sur sa capacité d'obtenir un prêt hypothécaire), de sa capacité de constituer la mise de fonds, ni de ses aspirations à acquérir une habitation plus chère ou de ses préférences quant à l'emplacement.

[26] Les perceptions quant à la capacité d'acheter un logement sont les plus fiables parmi les consommateurs possédant les derniers renseignements sur le prix des logements et le financement hypothécaire. Cet indicateur ne tient pas nécessairement compte des préférences quant à la catégorie de logements ou à l'emplacement.

[27] Voir les tableaux 2.2.2 et 2.2.3 à l'annexe C.

Ces données indiquent qu'environ la moitié des résidents de coopératives d'habitation ordinaires sont des ménages à faible revenu et que 30 % de plus sont des ménages à revenu modeste qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement. Les 20 % restants sont des ménages à revenu supérieur qui ont les moyens d'acquérir un logement, mais qui ont choisi de vivre dans une coopérative. Les coopératives f.-p. SBL sont dans une plus grande mesure réservées aux ménages éprouvant des besoins impérieux que les autres coopératives (71 % dans les ensembles mixtes et 82 % dans les ensembles réservés).[28] La proportion de ménages disposant d'un revenu inférieur aux PRBI est plus élevée dans les coopératives réservées que dans les ensembles locatifs sans but lucratif réservés aux groupes ciblés (76 %).

Proportions des logements à loyer proportionné au revenu dans les coopératives d'habitation

Afin de déterminer dans quelle mesure les directives de ciblage en fonction du revenu sont mises en oeuvre, nous avons utilisé les données de l'enquête auprès des coordonnateurs et gestionnaires de coopératives auxquels nous avons demandé pour combien de membres les droits d'occupation étaient établis en fonction de leur revenu (LPR). En utilisant cette technique, il est possible que la proportion de logements dont le loyer est proportionné au revenu (LPR) de l'occupant soit sous-estimée dans les coopératives dans le mesure où les logements vacants au moment de l'enquête pourraient être admissibles à l'aide assujettie à un contrôle du revenu.[29] Il est à noter qu'alors que le programme 1979-1985 comportait un objectif ***minimum*** quant aux LPR (de 15 %), les deux autres programmes étaient assortis d'objectifs ***maximum*** concernant les LPR (de 25 % pour le programme 1973-1978 et de 50 % après les deux premières années de fonctionnement de l'ensemble dans le cadre du programme 1986-1991).

Les résultats relatifs au ciblage à l'échelle des ensembles varient selon le programme :

- Dans le cadre du programme 1973-1978, la proportion médiane de logements à loyer proportionné au revenu était de près de 24 %, et près de la moitié des coopératives avaient atteint ou dépassé la cible maximum de 25 %. Bien que seulement 25 % des logements étaient admissibles à l'aide sous forme de supplément au loyer, les coopératives pouvaient subventionner plus de résidents à faible revenu en créant des subventions internes (à cette fin, les résidents ayant un revenu supérieur payaient des frais plus élevés afin de constituer un fonds de subventions). En même temps, près du tiers de ces coopératives avaient une proportion de logements à LPR de moins de 15 %. (Voir le tableau 2.2.5 de l'annexe C.)
- Dans le cadre du programme 1979-1985, la proportion médiane était de 42 %, et 91 % des coopératives avaient atteint ou dépassé la cible minimum de 15 %. Dans le tiers de ces coopératives, plus de la moitié des logements s'accompagnaient d'un LPR.

---

[28] Selon des évaluations antérieures, moins de 100 % des ménages avaient un revenu inférieur aux PRBI dans d'autres ensembles de logement social réservés. Plusieurs facteurs contribuent à la présence de ménages ayant un revenu supérieur aux PRBI, notamment, l'augmentation du revenu du ménage après l'emménagement dans le logement, laquelle peut aussi être liée à des changements dans la composition du ménage.

[29] Cette évaluation n'a pas examiné les taux d'inoccupation dans les coopératives d'habitation. Selon les chiffres recueillis lors de l'évaluation de 1992, environ le tiers des coopératives avaient eu des logements inoccupés pendant un mois ou plus pendant l'année précédente, et dans ces immeubles moins de 6 % des logements étaient vacants, dans l'ensemble. (Voir *Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation*, DEP, SCHL, février 1992).

- Dans le cadre du programme 1986-1991, la proportion médiane de logements à LPR atteignait presque 40 %, et les deux tiers des coopératives comptaient une proportion de résidents ayant un LPR se situant entre 30 et 50 %. Cependant, 16 % de ces coopératives avaient dépassé la cible maximum de 50 % de logements à LPR pour le programme.

Par conséquent, la moitié des coopératives relevant du programme 1973-1978 et 16 % des coopératives relevant du programme 1986-1991 ont dépassé les cibles de logements à LPR maximum, alors que 91 % des coopératives relevant du programme 1979-1985 ont atteint ou dépassé la cible minimum en termes de logements à LPR. Dans l'ensemble, environ 85 % des coopératives ont atteint ou dépassé la cible minimum de LPR (dans le cadre du programme 1979-1985) ou sont conformes aux cibles maximums (pour les programmes 1973-1978 et 1986-1991). Il convient de souligner que les coopératives qui n'ont pas atteint les cibles pour ce qui concerne les logements LPR n'enfreignent pas nécessairement les modalités de leur entente d'exploitation, car les petits ensembles en particulier[30] peuvent éprouver des difficultés à maintenir une diversité de niveaux de revenus en raison du roulement des locataires ou de la hausse du revenu des résidents. Pour ces trois programmes, 39 % des logements coopératifs ont été donnés comme logements à LPR, ce qui dépasse la cible LPR moyenne pondérée de 25 % pour ces programmes. Dans les coopératives créées en application du Programme de logement sans but lucratif pour résidents ciblés, plus de 80 % des résidents se situaient en deçà du plafond de revenu déterminant les besoins impérieux en 2000.

3.3 ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

Nous avons évalué l'abordabilité du logement en utilisant deux indicateurs :

- les loyers du marché privé pour des logements comparables, selon les données d'octobre 2001 du Système de l'enquête sur les logements locatifs (SELL) de la SCHL,

- les rapports des frais de logement au revenu (RFLR) d'après les données de l'enquête menée dans le cadre de l'évaluation.

Selon les données d'octobre 2001 pour sept régions métropolitaines et pour quatre types de logements (studio, logement d'une chambre, logement de deux chambres et logement de trois chambres), les droits d'occupation mensuels moyens des coopératives sont inférieurs aux loyers moyens des logements locatifs privés dans tous les cas sauf celui des logements d'une chambre dans une région métropolitaine. Dans les deux tiers des cas, les droits d'occupation moyens des coopératives se situaient entre 70 et 80 % des loyers du marché, et dans un tiers des cas, entre 80 et 91 % des loyers du marché[31]. À Toronto, les droits d'occupation moyens des coopératives se situaient entre 73 et 78 % des loyers du marché, et à Vancouver, entre 74

[30] Dans les coopératives relevant de l'article 95 (1979-1985), tous les ensembles qui n'ont pas atteint la cible de 15 % de LPR comprenaient moins de 25 logements et la moitié en comptaient moins de 10. Toutefois, la plupart des petits ensembles (plus de 80 %) avaient atteint la cible de 15 % de LPR, ainsi que toutes les coopératives comptant plus de 25 logements.

[31] Voir le tableau 2.4.1, à l'annexe C. Il est à noter que ces chiffres sont des moyennes et que les différences entre les droits d'occupation de coopératives particulières et les frais exigés pour les logements du marché peuvent être plus ou moins grandes.

et 82 % des loyers du marché. Par conséquent, en comparaison des loyers moyens du marché privé, les coopératives offrent des logements abordables.

La moyenne des rapports des frais de logement au revenu (RFLR) dans les coopératives dépasse 30 % pour les résidents non soumis à un contrôle du revenu et est supérieure à 35 % pour les résidents soumis à un contrôle du revenu[32] (tableau 3.2). Les moyennes des RFLR comparables pour les résidents de logements locatifs privés et les propriétaires de logements en copropriété sont de 39 % et de 33 %. En ce qui concerne les résidents soumis à un contrôle du revenu, les RFLR sont supérieurs pour les ménages qui bénéficient de l'aide sociale parce que la composante logement de leur revenu est indiquée séparément. Par conséquent, plus des deux tiers des résidents bénéficiant de l'aide sociale dans tous les types de logements consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. En ce qui concerne les résidents soumis au contrôle du revenu qui ne sont pas bénéficiaires de l'aide sociale, plus de la moitié des résidents des coopératives ordinaires et près des deux tiers des résidents de coopératives f.-p. SBL consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Les proportions de résidents qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement sont semblables dans les coopératives financées unilatéralement par les provinces et dans les logements locatifs sans but lucratif. Pour ce qui est des ménages non soumis au contrôle du revenu, les proportions qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement sont inférieures (43 % dans les coopératives ordinaires et 55 % dans les coopératives f.-p. SBL). Les proportions de résidents qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement sont semblables dans les logements locatifs privés et dans les logements en copropriété (47 % et 44 % respectivement).

[32] La répartition des résidents entre ceux qui sont soumis à un contrôle du revenu et ceux qui ne le sont pas se fonde sur les réponses à la question de l'Enquête auprès des occupants qui demandait aux ménages si les droits d'occupation mensuels étaient établis en fonction de leurs revenus.

TABLEAU 3.2 :
RAPPORTS DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU SUPÉRIEURS À 30 % ET MOYENNE DES RAPPORTS DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU :
MÉNAGES SOUMIS ET NON SOUMIS À UN CONTRÔLE DU REVENU

Type de ménage et RFLR	Coop. ordi-naires	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de progr. prov. unilat.	Log. loc. mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en copropr.
Ménages soumis à un contrôle du revenu							
a) bénéficiaires de l'aide sociale							
Plus de 30 %	67,4	69,5	74,2	66,7	76,2	s.o.	s.o.
Moy. des RFLR (%)	40,7	35,7	41,1	44,8	41,1	s.o.	s.o.
b) résidents ne bénéficiant pas de l'aide sociale							
Plus de 30 %	54,4	65,1	65,9	70,4	65,4	s.o.	s.o.
Moy. des RFLR (%)	36,3	37,9	40,0	45,3	38,0	s.o.	s.o.
Ménages non soumis à un contrôle du revenu							
Plus de 30 %	43,3	54,9	44,8	49,4	*	47,7	44,1
Moy. des RFLR (%)	32,9	31,5	34,4	33,7	*	39,4	32,6

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL
* Taille des cellules trop restreinte pour présenter les moyennes

Par conséquent, compte tenu d'un RFLR de 30 %, le logement coopératif est abordable pour moins de la moitié des résidents des coopératives. Cette fréquence élevée de problèmes d'abordabilité correspond à celle qui a été constatée par d'autres évaluations de programmes de logement (logement sans but lucratif, supplément au loyer et logement pour les Autochtones en milieu urbain). Par exemple, l'Évaluation des programmes de logement social en milieu urbain réalisée en 1999[33] a révélé que 47 % des clients du Programme de logement sans but lucratif de 1986, 51 % des clients du Programme de supplément au loyer et 60 % des clients du Programme de logement pour les Autochtones en milieu urbain consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement. Plusieurs facteurs contribuent à des RFLR plus élevés, notamment, la composante logement de l'aide sociale qui dépasse 30 % des prestations, les décalages entre la baisse des revenus et l'ajustement des frais d'occupation, les frais de services publics plus élevés que prescrits et l'inclusion des frais d'électricité dans le calcul des RFLR. Dans les coopératives s'ajoute le facteur du nombre peut-être restreint de logements subventionnés (par exemple, en raison d'ententes de supplément au loyer ou en raison de l'existence d'un Fonds de subvention excédentaire), ce qui signifie que les subventions ne sont pas disponibles pour tous les résidents à faible revenu.

[33] Voir *Évaluation des programmes de logement social en milieu urbain*, Services de vérification et d'évaluation, SCHL, décembre 1999, p. vi.

3.4 QUALITÉ DES LOGEMENTS

Les résultats de l'évaluation relatifs à la qualité des logements coopératifs se fondent sur les observations faites par les occupants et des inspections de l'état des lieux effectuées par des inspecteurs professionnels. La question posée dans le cadre de l'enquête concernant l'état des logements était la même que celle du Recensement national de 2001. Les données sur l'état des lieux proviennent d'un sous-échantillon des ensembles qui ont participé aux enquêtes menées auprès des occupants et des gestionnaires immobiliers. Dans le cadre de l'enquête sur l'état des logements, on a exclu certaines composantes du portefeuille fédéral de coopératives (entre autres des ensembles situés dans les territoires et en Colombie-Britannique qui éprouvent des problèmes d'humidité et des défaillances de l'enveloppe du bâtiment). Par conséquent, les données relatives aux réparations qui figurent dans le rapport portent sur environ 95 % de l'ensemble du portefeuille fédéral.

Selon l'Enquête auprès des occupants et les évaluations que les résidents ont fait eux-mêmes de l'état de leur logement, les coopératives d'habitation fournissent des logements de qualité. Plus de 90 % des résidents des coopératives ont dit que leur logement n'avait pas besoin de réparations importantes, et plus de 90 % avaient suffisamment d'espace selon les normes d'occupation. De plus, les personnes handicapées occupaient 12 % des logements et parmi ceux-ci, environ 60 % avaient été, soit totalement adaptés ou en grande partie adaptés pour les rendre accessibles.[34]

L'enquête sur l'état des lieux menée dans le cadre de l'évaluation[35] a établi le coût estimatif actuel moyen pour réparer tous les immeubles et logements coopératifs de manière à ce qu'ils respectent les normes minimales pour les bâtiments.[36] Les inspecteurs ont visité 257 ensembles coopératifs fédéraux et évalué environ 1 270 logements à l'aide d'une liste de contrôle sur laquelle figuraient plus de 200 éléments. Les inspecteurs ont ainsi déterminé lesquels des éléments respectaient les normes relatives aux bâtiments et, le cas échéant, évalué les coûts de réparation des composantes défectueuses. On a ensuite calculé le coût total relatif à l'ensemble et au portefeuille en fonction des données-échantillons. Enfin, ces chiffres ont été comparés aux réserves de remplacement pour déterminer les ressources financières dont dispose l'ensemble pour les réparations et le remplacement des éléments. Il convient de souligner que l'on n'a pas tenté de prévoir les besoins de réparations ou de remplacement à court et à long terme. Les estimations relatives aux coûts de réparation et à la réserve de remplacement se fondent sur les conditions au moment des enquêtes. Toutefois, une enquête comparable effectuée par la SCHL sur les coopératives d'habitation en 1990 aurait donné des résultats ayant un certain aspect temporel concernant l'état des ensembles.

---

[34] Il est possible que les logements coopératifs non occupés actuellement par une personne handicapée aient été modifiés en vue d'en améliorer l'accessibilité, mais cette information n'a pas été recueillie. Dans le cadre de la présente évaluation, on n'a pas examiné le mode de financement des modifications apportées, ni les motifs de l'absence de modifications dans les logements occupés par des personnes handicapées, comme la capacité de la coopérative concernée de financer ces rénovations.

[35] Il convient de souligner que les ensembles coopératifs en Colombie-Britannique qui éprouvent des problèmes d'étanchéité et des défaillances de l'enveloppe du bâtiment ont été exclus de l'enquête sur l'état des immeubles.

[36] Les normes minimales pour les bâtiments ont été établies en fonction des normes locales de construction résidentielle et des règlements municipaux. En l'absence de ces derniers, les inspecteurs devaient évaluer les bâtiments et les logements selon les normes minimales utilisées dans le cadre du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

Selon les résultats de l'enquête sur l'état des ensembles, on a estimé à 129 millions de dollars (2 082 $ par logement) les coûts de réparations nécessaires afin que tous les immeubles coopératifs soient conformes aux normes minimales établies pour les bâtiments. Les résultats de l'enquête se trouvent au tableau 3.3.

TABLEAU 3.3 :
BESOINS DE RÉPARATIONS DES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN 2001, SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DONNÉES

Caractéristiques	Nombre de logements	Coût des réparations		Coût par logement
		(en millions de dollars)	(%)	
Portefeuille fédéral de coopératives	61 909	128,9	100	2 082
Art. 61 de la LNH (1973-1978)	6 002	10,7	8,3	1 783
Art. 95 de la LNH (1978-1985)	36 638	85,9	66,6	2 345
Art. 95 de la LNH, PHI (1986-1991)	13 879	22,4	17,4	1 614
Art. 95 de la LNH, SBL (1986-1993)	5 390	9,8	7,6	1 830
Taille				
30 logements ou moins	16 643	27,9	21,6	1 676
31 logements ou plus	45 266	101,0	78,4	2 231
Type d'aménagement				
Construction	45 397	103,1	80,0	2 269
Acquisition/combinaison	16 512	25,8	20,0	1 562
Type d'immeuble				
Immeuble bas (log. avec entrée privée)	25 011	63,6	49,3	2 543
Immeuble d'appartements	27 652	36,5	28,3	1 320
Combinaison	9 246	28,8	22,3	3 115

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête sur l'état des lieux, 2001 - SVE, SCHL

Dans l'ensemble du portefeuille, la majorité des coûts de réparation, soit 66,6 % ou 85,9 millions de dollars, est attribuable aux coopératives relevant du programme de 1978, lesquelles représentent environ 60 % du total des immeubles recensés. L'écart entre ces deux pourcentages explique le fait que la moyenne des coûts de réparations par logement s'élève à 2 345 $. Les coûts des réparations par logement liés aux deux programmes postérieurs à 1985 sont de 200 à 400 dollars inférieurs à la moyenne du portefeuille, et leurs parts combinées des besoins en matière de réparations sont inférieures à leur part du total des logements. Il n'y a pas de gradient continu, sur le plan de l'âge, entre les plus vieux et les plus récents programmes, et les ensembles de 1973 affichent des coûts de réparation de 1 783 $ par logement. Toutefois, puisque le sous-échantillon des ensembles de 1973 ne comptait que 20 ensembles, les estimations sont moins fiables que les autres. Une classification moins détaillée des deux plus vieux programmes en comparaison des programmes postérieurs à 1985 indique qu'en moyenne les vieux ensembles affichent des besoins de réparation plus grands.

Les ensembles comptant au plus 30 logements représentaient environ 28 % du total des réparations requises dans l'ensemble du portefeuille. Le reste des réparations visaient les grands ensembles. Contrairement aux attentes, les besoins de réparation par logement étaient quelque peu supérieurs dans les coopératives plus grandes. Des données additionnelles seraient nécessaires pour expliquer le meilleur état des petits ensembles.

Environ 73 % des logements coopératifs se trouvent dans des ensembles construits spécialement à cet effet. Les réparations requises dans ces immeubles s'élevaient au total à 103,1 millions de dollars (2 269 $ par logement) et à 25,8 millions de dollars pour les ensembles créés à la suite d'une acquisition (1 562 $ par logement).

Dans les coopératives entièrement constituées d'immeubles bas (principalement des maisons individuelles ou en rangée), le coût des réparations requises par logement s'élevait à 2 543 $, alors que ce chiffre était de 1 320 $ dans les immeubles d'appartements. Cet écart était prévisible, parce que la construction des immeubles d'appartements est généralement assujettie à des normes plus rigoureuses. Aussi, les appartements sont plus petits que les maisons individuelles et en rangée. Les ensembles comprenant une combinaison d'appartements et de logements avec entrée privée affichaient les coûts de réparation les plus élevés, soit 3 115 $, par logement. Comme ces chiffres se fondent sur un échantillon relativement petit, les estimations sont moins fiables.

En plus d'estimer les coûts de réparation, les inspecteurs ont attribué une note à chaque immeuble indiquant si l'ensemble répondait aux normes minimales pour les bâtiments. Tout immeuble jugé inférieur aux normes serait en très mauvais état, car dans la plupart des cas quelques éléments ont besoin de réparations alors que le reste du bâtiment est acceptable. Seulement 3 % des logements coopératifs se trouvent dans des ensembles qui ont échoué au test appliqué pour déterminer l'état global de l'immeuble.

La plupart des coopératives contribuent annuellement à la réserve de remplacement d'immobilisations. Les ensembles dont les frais de réparations dépassent le montant de la réserve de remplacement enregistrent un déficit. En revanche, ceux dont la réserve est supérieure aux coûts de réparation affichent un surplus. Le tableau 3.4 présente une comparaison du coût des réparations requises et des fonds dans les réserves de remplacement. Puisque la SCHL ne maintient pas de données sur les réserves de remplacement des ensembles sans but lucratif postérieurs à 1985, ceux-ci ont été exclus de l'analyse.

TABLEAU 3.4 :
COMPARAISON DES OBLIGATIONS LIÉES AUX RÉPARATIONS REQUISES ET DES FONDS DANS LES RÉSERVES DE REMPLACEMENT

Caractéristiques des ensembles	Nombre de logements	Coûts des réparations	Fonds de réserve de remplacement	Surplus (déficit) dans le fonds de réserve de remplacement	Surplus (déficit) par logement
		(millions de $)	(millions de $)	(millions de $)	($)
Total pour le portefeuille	56 519	119,0	128,4	9,2	163
Ensembles affichant un surplus	31 067	29,3	91,5	62,1	1 999
Ensembles affichant un déficit	25 452	89,7	36,8	52,9	(2 078)
Ensembles ayant un déficit supérieur à 5 000 $	2 807	22,1	2,4	19,6	(6 982)
Ensembles dont le déficit se situe entre 1 000 $ et 4 999 $	13 068	53,8	23,9	30,0	(2 296)
Ensembles dont le déficit se situe entre 1 $ et 999 $	9 577	13,8	10,5	3,3	(252)
Ensemble dont le surplus se situe entre 0 $ et 1 000 $	10 898	13,5	17,9	4,4	403
Ensembles dont le surplus se situe entre 1 001 $ et 5 000 $	17 370	13,5	53,8	40,3	2 320
Ensembles dont le surplus est supérieur à 5 000 $	2 799	2,3	19,7	17,4	6 216

Nota : Les sommes des colonnes ou les écarts à l'intérieur des lignes peuvent ne pas correspondre parce que les montants sont arrondis.
Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête sur l'état des lieux, 2001-SVE, SCHL

Selon les états financiers de 2001, le total des fonds dans les réserves de remplacement de l'ensemble des coopératives d'habitation était de 128,4 millions de dollars; cette somme dépassait d'environ 9,2 millions de dollars les coûts estimatifs de réparation. Toutefois, sur le plan des immeubles, 45 % du total des logements coopératifs sont situés dans des ensembles dont la réserve de fonds est insuffisante pour effectuer les réparations requises.[37] Ces ensembles affichent un déficit total de 52,9 millions de dollars, ce qui représente 2 078 $ par logement. Le déficit global des ensembles qui enregistrent les plus importantes insuffisances de fonds (plus de 5 000 $ par logement) atteint 19,6 millions de dollars, et ces immeubles englobent 2 807 logements. Les ensembles dont l'insuffisance de fonds était de plus de 1 000 $ par logement affichaient un déficit global de 30 millions de dollars et comptaient plus de 13 068 logements. Le reste du portefeuille, ce qui englobe plus de 40 000 logements, affiche, soit un léger déficit ou un excédent. Le surplus global des ensembles qui ont un excédent de fonds atteint 1 999 $ par logement.

En 1990, on a réalisé une analyse semblable des coûts de réparation et des soldes des fonds de réserves dans le cadre de l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation (SCHL, Ottawa). À cette époque, la moyenne des coûts de réparation et des fonds de réserve, par logement, était de 1 179 $ et de 877 $ respectivement. Le total des coûts de réparation s'élevait à 58,2 millions de dollars, et le montant global des réserves était de 43,3 millions de dollars. Le portefeuille (exclusion faite des coopératives sans but lucratif) affichait un déficit global de 14,9 millions de dollars (302 $ par logement). Cinquante-quatre pour cent des logements coopératifs se trouvaient dans des ensembles enregistrant un déficit. En 1990, les surplus et les déficits atteignaient en moyenne 1 022 $ et 1 411 $ par logement respectivement. Le déficit par logement a donc augmenté de 47 %, passant de 1 411 $ à 2 078 $, tandis que le montant du surplus a grimpé de 96 %. Pour la période 1990-2001, le taux d'inflation a atteint environ 25 %.

Ces résultats indiquent que la majorité des ensembles coopératifs possèdent suffisamment de fonds pour effectuer les réparations nécessaires actuellement. Si les coûts de réparation par logement ont augmenté de 79 % depuis 1990 (ou de 43 % en dollars constants compte tenu de l'inflation), le total des fonds dans les réserves a, quant à lui, presque triplé. Par ailleurs, la proportion d'ensembles dans le portefeuille affichant un déficit a diminué (il s'établissait à 54 % en 1990). Néanmoins, en 2001, 45 % des logements coopératifs se trouvaient encore dans des ensembles enregistrant un déficit sur le plan des fonds dans les réserves. Aussi, la hausse du déficit par logement a été supérieure au taux d'inflation depuis 1990. Ces ensembles devront produire des recettes supplémentaires ou contracter des emprunts pour maintenir l'état des logements. La capacité d'accroître les recettes en augmentant les droits d'occupation (de manière à couvrir le coût des réparations et/ou des emprunts) variera selon les niveaux des loyers et les taux d'inoccupation sur le marché local du logement privé.

---

[37] Il convient de noter que ces estimations font abstraction des coûts de réparation pour les coopératives de la Colombie-Britannique qui éprouvent des problèmes d'étanchéité et une détérioration prématurée de l'immeuble en raison de la défaillance de l'enveloppe du bâtiment.

Utilisation du parc de coopératives selon la taille des logements

Les normes d'occupation servent à évaluer la taille convenable des logements par rapport au nombre d'occupants. On peut ainsi déterminer s'il y a surpeuplement ou sous-peuplement des logements selon les normes établies. Ces dernières varient d'un simple indicateur (tel que le nombre de personnes par pièce ou par chambre) à des mesures détaillées qui tiennent compte de la composition des ménages, comme la Norme nationale d'occupation (NNO). Étalon de mesure normatif, la NNO sert à déterminer le nombre de chambres qu'un logement doit contenir en fonction de la taille du ménage, ainsi que de l'âge, des liens de parenté et du sexe des personnes qui en font partie. Selon les recommandations de la NNO, chaque adulte dans un ménage doit avoir sa propre chambre, à moins de cohabiter avec un conjoint. Deux enfants du même sexe au maximum peuvent partager une chambre. Les enfants de sexe opposé peuvent aussi partager une chambre, s'ils sont âgés de moins de cinq ans. Bien que la NNO ne présente aucun critère précis touchant les studios, on considère que ce type de logement convient à un ménage d'une personne. La SCHL et les organismes d'habitation provinciaux utilisent ce critère pour établir l'admissibilité au logement social et pour déterminer la taille de logement requis par les ménages.

Selon la NNO, moins de 10 % des logements coopératifs seraient surpeuplés (c'est-à-dire que les occupants ont moins d'espace que la norme établie). Plus de 35 % des occupants de coopératives ordinaires et au-delà de 40 % de ceux qui vivent dans des logements de coopératives f.-p. SBL possèdent le nombre de chambres recommandé par la NNO, selon la composition du ménage.

En supposant que les studios conviennent à une seule personne, environ la moitié des ménages dans les coopératives occupent un logement comptant plus de chambres que ne le recommande la NNO. La plupart (environ 40 % de ceux qui vivent dans des coopératives régulières et 30 % des occupants de logements coopératifs f.-p. SBL) possèdent une chambre de plus que la NNO, et 20 % ont deux chambres ou plus que le nombre recommandé (tableau 3.5). Les tendances relatives à l'utilisation de l'espace sont semblables pour les ménages soumis au contrôle du revenu et pour ceux qui ne le sont pas, tant dans les coopératives ordinaires que dans les coopératives f.-p. SBL. Par ailleurs, ces tendances sont stables depuis dix ans. Selon les résultats de l'évaluation de 1992, environ 50 % des résidents occupaient des logements coopératifs dont la taille était supérieure aux exigences de la NNO.[38] Il convient toutefois de préciser que les tendances relatives à l'utilisation de l'espace sont similaires dans les ensembles locatifs sans but lucratif, où la moitié des ménages soumis au contrôle du revenu, ainsi que de la moitié aux deux tiers de ceux qui ne le sont pas, occupent des logements dont le nombre de chambres dépasse la NNO.

Le tableau 2.3.6 à l'annexe C présente un autre indicateur de l'adéquation de la taille des ménages et du nombre de chambres dans le logement. L'analyse fait abstraction de la composition du ménage (c'est-à-dire qu'un couple d'adultes peut partager une chambre), ainsi que de l'âge et du sexe des enfants (dont certains peuvent partager une chambre). Ces données indiquent que le nombre de chambres dépasse le nombre de personnes,

[38] Voir *Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation*, Division de l'évaluation des programmes, SCHL, février 1992, tableau 6.23.

pour 25 % des ménages vivant dans des coopératives ordinaires et 20 % des occupants de logements coopératifs f.-p. SBL. Ces chiffres étaient de 19 % pour les ménages dans les ensembles locatifs sans but lucratif, de 28 % pour ceux dans les immeubles locatifs d'initiative privée et de 38 % pour les familles dans des copropriétés. Parallèlement, la proportion de ménages ayant plus de personnes que de chambres est plus élevée dans les coopératives que dans les ensembles locatifs d'initiative privée.

L'interprétation de ces indicateurs doit se fonder sur plusieurs facteurs :

- Les données issues de l'enquête menée auprès des occupants révèlent que 32 % des logements coopératifs étaient occupés par des ménages d'une personne. Une analyse du parc des coopératives, selon le nombre de chambres, indique que les studios ne représentent que 1,3 % du total des logements.[39] Par conséquent, les deux tiers des ménages qui occupent des logements supérieurs à la NNO compte une seule personne. Le parc ne contient pas suffisamment de logements dans cette catégorie pour loger ces ménages.

- Il en est de même pour le volume de logements de une chambre, lequel est insuffisant pour loger la proportion de ménages comptant une personne et les couples sans enfants. Selon les données de l'enquête menée auprès des occupants, ces deux groupes représentent 48 % des ménages dans les coopératives, alors que le pourcentage de logements de une chambre n'est que de 15,5 %. C'est ce qui explique que les deux tiers des petits ménages doivent occuper des logements de deux chambres et plus.

- Les coopératives ont été conçues principalement pour loger des familles et comprennent surtout des logements de deux et de trois chambres (lesquels représentent respectivement 38 et 40 % du parc), ainsi que quelques grands logements (5 % comptent 4 chambres et plus). À mesure que diminue la taille des ménages au fil des ans (en raison de la dissolution de la famille, du décès d'un conjoint ou du départ des enfants), le nombre de petits logements coopératifs est insuffisant pour permettre de reloger les ménages concernés à moins qu'ils ne quittent la coopérative.

- Dans le cas des ménages soumis à un contrôle du revenu, les organismes d'habitation provinciaux utilisent des directives concernant la taille des logements pour déterminer les critères d'admissibilité aux subventions. Ces ménages peuvent occuper un logement plus grand, mais le calcul des subventions accordées se fonde sur le coût de la taille d'un logement qui correspond à leurs besoins. Ainsi, les ménages occupant de grands logements peuvent payer la différence en droits d'occupation mensuels, de sorte que leur rapport coût de logement-revenu est plus élevé que les autres familles occupant des logements subventionnés. Selon les résultats de l'enquête menée auprès des occupants (tableau 3.5), entre 30 et 50 % des ménages assujettis à un contrôle du revenu dans les ensembles locatifs sans but lucratif occupent des logements supérieurs à la NNO, une proportion semblable à celle dans les logements coopératifs.

[39] Voir le tableau 2.3.7, annexe C - Répartition des logements coopératifs selon le nombre de chambres.

- Les ménages non soumis à un contrôle du revenu, qui paient le « loyer du marché » peuvent choisir un logement plus grand et verser les droits d'occupation mensuels correspondants. Dans le secteur privé, plus de 70 % des ménages occupent des logements supérieurs à la NNO, selon les résultats de l'enquête réalisée auprès des occupants (75 % des occupants de logements locatifs d'initiative privée et 72 % des ménages vivant dans des copropriétés). Compte tenu de ces données, l'adéquation de la taille du ménage et du nombre de chambres est plus rigoureuse dans le parc des coopératives que dans le secteur privé.

Les coopératives fournissent des logements de taille convenable, et moins de 10 % du parc est surpeuplé. Toutefois, le profil de la taille des logements dans le parc ne correspond pas très bien au profil de la taille des familles, de sorte que des ménages comptant une ou deux personnes occupent des logements de deux chambres et plus. Cette situation influe sur l'utilisation efficace du parc de logements coopératifs.

TABLEAU 3.5 :
PROPORTION DES MÉNAGES D'APRÈS LES CRITÈRES DE LA NORME NATIONALE D'OCCUPATION : SOUMIS AU CONTRÔLE DU REVENU ET NON SOUMIS AU CONTRÔLE DU REVENU

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux	Log. loc. SBL mixtes	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Soumis au contrôle du revenu							
Surpeuplé (inf. à la NNO)	5,3	6,0	4,9	6,6	8,7	s.o.	s.o.
Égal à la NNO	29,8	44,9	59,9	50,8	40,0	s.o.	s.o.
Sup. à la NNO - 1 ch. de plus	43,5	34,1	32,8	32,8	34,7	s.o.	s.o.
Sup. à la NNO - 2 ch. de plus	15,9	12,8	2,0	8,3	14,0	s.o.	s.o.
Sup. à la NNO - 3 ch. ou + de plus	5,5	2,1	0,4	1,6	2,7	s.o.	s.o.
Non soumis au contrôle du revenu							
Surpeuplé (inf. à la NNO)	7,5	7,0	11,4	2,8	5,9	4,7	5,9
Égal à la NNO	39,4	42,7	54,3	33,3	42,2	19,9	22,8
Sup. à la NNO - 1 ch. de plus	36,8	28,6	30,0	44,4	32,4	48,7	38,1
Sup. à la NNO - 2 ch. de plus	13,1	16,1	4,3	17,6	17,6	25,1	22,3
Sup. à la NNO - 3 ch. ou + de plus	3,2	5,7	0	1,9	2,0	1,6	10,9
Taille de l'échantillon	*1 961*	*480*	*365*	*206*	*212*	*243*	*269*

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL

3.5 PARTICIPATION DES RÉSIDENTS AU FONCTIONNEMENT DE LA COOPÉRATIVE

L'évaluation a révélé des niveaux élevés de participation des résidents au fonctionnement de la coopérative et de satisfaction en ce qui concerne leur capacité d'influer sur les décisions concernant leur logement.

Selon l'enquête, près de 90 % des résidents de coopératives ont participé au fonctionnement de leur logement à un certain moment. Plus de 90 % assistent aux réunions, plus de 80 % font partie de comités, les deux tiers font des travaux d'entretien, le tiers ont fait du travail de bureau et plus de 40 % ont participé à d'autres activités. Les taux de participation des résidents de tous les autres types de logements sont beaucoup plus bas. À titre d'exemple, 3 % des résidents d'ensembles de logements locatifs privés et 37 % des résidents d'ensembles de logements en copropriété ont dit avoir déjà participé (tableau 3.6).

TABLEAU 3.6 :
PARTICIPATION DES RÉSIDENTS À DES ACTIVITÉS LIÉES AU LOGEMENT ET TYPES D'ACTIVITÉS [1]
(POURCENTAGES DE RÉSIDENTS AYANT DÉJÀ PARTICIPÉ ET POURCENTAGES DE PARTICIPANTS PAR TYPES D'ACTIVITÉS)

Activités	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de progr. prov. unilat.	Log. loc. mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en copropr.
% ayant déjà participé	88,9	89,8	91,7	4,4	17,1	3,3	36,6
Parmi ceux qui ont déjà participé (%) : travail au sein de comités	82,5	84,0	82,0	*	56,7	*	51,8
Participation à des réunions	95,0	92,0	97,3	*	72,7	*	87,0
Travaux d'entretien	67,3	67,8	63,0	*	*	*	35,4
Travail de bureau	32,1	32,2	26,6	*	*	*	21,0
Organisation d'activités sociales	49,2	45,4	37,2	*	36,7	*	16,9
Sélection de résidents	41,5	41,8	39,5	*	*	*	1,3
Leadership (2)	50,1	46,3	46,2	*	28,1	*	49,4

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL

(1) N'importe quel membre du ménage ayant déjà participé à des activités non rémunérées liées au logement qu'il occupe actuellement.

*Taille des cellules trop restreinte pour présenter les moyennes.

(2) Le terme leadership signifie qu'un résident siège au conseil d'administration de la coopérative ou fait partie de la direction d'une association de locataires ou de copropriétaires.

Les résidents des coopératives ont dit avoir contribué en moyenne environ huit heures par mois à des activités non rémunérées liées à leur logement (la médiane était de trois heures par mois). Par comparaison, le tiers des propriétaires de logements en copropriété qui a dit participer à des activités liées à leur logement ont indiqué avoir fait don de 2,5 heures par mois en moyenne (la médiane était d'une heure par mois). Le fait que les résidents de coopératives contribuent plus de temps à leur logement que les ménages de copropriétaires et de locataires est conforme aux données tirées du Recensement de 1996. Les tendances du travail ménager non rémunéré des résidents de coopératives sont très semblables à celles des propriétaires-occupants ordinaires (propriétaires absolus).

Parmi les résidents de coopératives qui ont participé aux activités liées au logement, entre 75 et 80 % ont dit avoir bénéficié de leur participation :

- Entre 65 et 70 % ont dit avoir acquis la capacité d'influer sur les décisions au sujet de leur logement.

- Environ 60 % se sont dit satisfaits de leur capacité d'influer sur leurs droits d'occupation et les décisions au sujet des réparations et des améliorations.

Après avoir tenu compte de l'effet des variables socio-démographiques et liées aux types de logements, on constate que les résidents de coopératives sont plus satisfaits de leur capacité d'influer sur les décisions concernant les droits d'occupation que les locataires et plus satisfaits de leur capacité d'influer sur les décisions concernant les réparations que les locataires d'ensembles sans but lucratif. Toutefois, les copropriétaires sont aussi satisfaits que les résidents de coopératives quant à leur capacité d'influer sur les décisions concernant les coûts et les réparations des logements. Les locataires d'ensembles privés sont aussi satisfaits que les résidents de coopératives en ce qui concerne l'influence qu'ils ont sur les réparations et améliorations.

Les données montrent que le degré de participation, de contrôle démocratique et de satisfaction à l'égard de l'influence sur les décisions est plus marqué dans les coopératives que dans les ensembles de logements en copropriété et de logements locatifs privés.

4. LES AVANTAGES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Dans le cadre de l'évaluation, nous avons examiné la mesure dans laquelle les coopératives procurent des avantages à leurs résidents au niveau de l'amélioration :

- de la sécurité d'occupation
- de la qualité de vie
- du perfectionnement des compétences

Nous n'avons pas tenté de mesurer directement les bienfaits sociaux. On peut conclure à l'existence de bienfaits pour la société dans son ensemble du fait que les occupants de coopératives tirent de leur logement des avantages comme une augmentation de leur stabilité sociale et économique, de leur autonomie et de leur productivité.

Selon l'évaluation, les résidents de coopératives ont tiré des avantages au niveau de la sécurité d'occupation et de la qualité de vie. Les améliorations au niveau du perfectionnement des compétences des résidents de coopératives étaient semblables à ceux qu'obtiennent les ménages occupant d'autres types de logements.

4.1 SÉCURITÉ D'OCCUPATION

Comme on l'indiquait dans *l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation* de 1992, les ménages qui vivent dans des coopératives d'habitation risquent davantage de bénéficier d'une plus grande sécurité d'occupation que les ménages occupant des logements locatifs privés en raison des diverses mesures de protection de nature financière, de la protection contre la conversion ou la démolition de leur logement et de la protection contre l'éviction des membres.[40] Citons comme mesures de protection l'accès à une aide financière dont bénéficient les ensembles (grâce au FAH et au Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation pour les coopératives bénéficiant d'un PHI), l'aide financière supplémentaire pour les ménages qui subissent une baisse de revenu (grâce au Fonds de subvention excédentaire, dans les coopératives créées dans le cadre du programme 1979-1985) et le Fonds de sécurité d'occupation (dans les coopératives créées en application du programme 1986-1991), ou les occasions de bénéficier d'une aide sous forme de supplément au loyer dans le logement qu'ils occupent, les exigences relatives au provisionnement du fonds de réserve de remplacement qui sert à couvrir les travaux importants de réparation et, ainsi, à éviter les fortes hausses des droits d'occupation mensuels, les ententes d'exploitation à long terme (35 ans) qui interdisent la vente ou la conversion des coopératives et la protection légale contre l'éviction.[41] Ces facteurs réduisent les risques de perdre un logement coopératif pour des raisons économiques ou autres.

---

[40] Voir *Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation*, DEP, SCHL, février 1992, pages 36-37.

[41] Dans la plupart des cas, les résidents des coopératives d'habitation ne sont pas visés par les lois sur la protection des locataires. La perte du droit d'occupation dans une coopérative d'habitation est un processus généralement plus long que l'éviction d'un logement privé.

On évalue la sécurité d'occupation au moyen d'indicateurs comme la durée de résidence dans le même logement, la satisfaction à l'égard de la capacité de demeurer dans le même logement et le sentiment des résidents d'être fixés et capables de transformer leur logement en chez-soi (tableau 4.1).

TABLEAU 4.1 :
INDICATEURS DE LA SÉCURITÉ D'OCCUPATION SELON LE TYPE DE LOGEMENT

Indicateurs	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant des progr. prov. unilat.	Log. loc. SBL mixtes	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en copropr.
Satisfaction quant à la capacité de rester (%)	92,9	88,1	86,2	86,0	84,1	88,6	87,6
Sentiment d'être fixé et capable de s'établir (%)	57,1	61,7	60,3	44,6	56,9	40,5	61,0
Durée d'occupation (vivait à la même adresse il y a 5 ans [1] (%)	49,0	n.d.	n.d.	55,0	n.d.	30,0	46,0
Durée d'occupation médiane (années) [2]	6,2	4,1	2,6	5,3	3,7	4,2	*
Durée d'occ. inférieure à 3 ans (%)	31,4	41,4	56,7	37,8	45,1	44,2	*

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 – SVE, SCHL
(1) Recensement de 1996, totalisations spéciales.
(2) Les médianes sont influencées par l'année d'aménagement du parc dans le cadre des différents programmes de logement.
n.d. = non disponible
* La base de sondage relative aux logements en copropriété était constituée des acheteurs de 1998 à 2001.

Ces indicateurs ont révélé qu'une plus forte proportion de résidents demeuraient plus longtemps et se sentaient plus fixés dans les coopératives que dans les logements locatifs privés, et que cette proportion était la même que pour les occupants de logements en copropriété. Ces résultats ont été confirmés par une analyse multivariable qui a servi à contrôler les variables socio-économiques principales et à comparer les ménages ayant des caractéristiques semblables, parmi les différents modes d'occupation. Voici quelques exemples :

- Les données du Recensement de 1996 indiquent que les proportions de résidents de coopératives ayant habité dans leur logement pendant cinq ans ou plus sont plus élevées que celles des locataires privés (49 % comparativement à 30 %). Les taux pour les résidents de coopératives et les copropriétaires sont semblables (49 % et 46 %, respectivement), mais inférieures à celles des propriétaires francs (maisons individuelles isolées) (71 % des propriétaires francs habitaient leur logement cinq ans auparavant). L'enquête auprès des occupants a révélé une durée d'occupation médiane supérieure (6,2 ans) dans les coopératives, par rapport aux logements locatifs privés (4,2 ans), ainsi que des taux de roulement inférieurs (31 % des résidents de coopératives ordinaires y habitent depuis moins de 3 ans, par rapport à 44 % des locataires de logements privés).

- L'analyse de la durée d'occupation en fonction des paliers de revenu a démontré que les ménages ayant les revenus les moins élevés (moins de 18 000 $ en revenu annuel) et les ménages des paliers de revenu supérieurs (plus de 60 000 $ par année) ont tendance à demeurer plus longtemps dans leurs logements que les ménages à revenu modeste, qu'il s'agisse de logements coopératifs ou de logements locatifs privés. Près de 5 % des résidents de coopératives ordinaires ayant des revenus de moins de 18 000 $ et 6 % de ceux qui ont des revenus de plus de 60 000 $ vivaient dans leurs coopératives ordinaires depuis au moins 20 ans. Dans les coopératives f.-p. SBL (1986-1993), près de 15 % des résidents ayant des revenus de moins de 18 000 $ et 18 % des résidents ayant des revenus de plus de 60 000 $ vivaient dans leurs coopératives depuis au moins 10 ans. Ces données semblent indiquer que le logement coopératif offre la sécurité d'occupation pour tous les paliers de revenu et que le roulement est supérieur parmi les ménages ayant un revenu modeste.

- Les données de l'enquête menée dans le cadre de l'évaluation ont révélé que les ménages vivant dans des coopératives se sentent plus fixés et capables de s'établir que les locataires (57 %, par rapport à 41 %). Les taux sont semblables pour les résidents de coopératives et les copropriétaires (61 % pour les copropriétaires).

- Si l'on tient compte des caractéristiques des ménages, les ménages qui vivent dans des coopératives sont plus satisfaits de leur capacité de demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils le souhaitent que les locataires ayant des caractéristiques semblables. L'analyse a révélé des taux de satisfaction comparables pour les ménages vivant dans des coopératives et les ménages copropriétaires ayant des caractéristiques semblables.

- Si l'on tient compte des caractéristiques des ménages, ceux qui vivent dans des coopératives d'habitation ont connu une amélioration plus significative de leur sentiment d'être établis, depuis leur emménagement dans leur logement, que les locataires ayant des caractéristiques semblables. L'analyse a fait ressortir des taux d'amélioration comparables pour les ménages vivant dans des coopérative et les ménages vivant dans des logements en copropriété qui avaient des caractéristiques semblables.

Compte tenu de ces indicateurs, l'évaluation a permis de constater que le logement coopératif a rehaussé la sécurité d'occupation, par rapport au logement locatif (logements privés et logements sans but lucratif) et qu'il offre une sécurité d'occupation semblable à celle dont jouissent les copropriétaires.

4.2 QUALITÉ DE VIE

L'interaction sociale, les relations sociales et les appuis sociaux dans le milieu résidentiel peuvent améliorer la qualité de vie. Les collectivités qui favorisent la diversité de revenus peuvent aussi améliorer les relations sociales entre personnes provenant de contextes sociaux et économiques différents. La méthodologie généralement acceptée dans les ouvrages qui portent sur le sujet mesure la qualité de vie au moyen d'indicateurs des résultats, notamment, l'amélioration des appuis sociaux, du sentiment d'affinité avec les autres résidents, des relations avec les amis et les voisins, du sentiment d'être indépendant et d'être capable de se débrouiller, et des relations familiales. Le tableau 4.2 résume les indicateurs de la qualité de vie et les améliorations perçues des relations sociales depuis l'emménagement dans le logement actuel.

TABLEAU 4.2 :
INDICATEURS DE LA QUALITÉ DE VIE SELON LE MODE D'OCCUPATION
(% DE RÉSIDENTS)

Indicateurs	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de progr. prov. unilat.	Log. loc. mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en copropr.
Nouvelles amitiés et renforcement du réseau de soutien personnel(1)	76,9	73,2	77,3	*	*	*	46,6
Satisfaction quant au sentiment d'affinité avec les autres résidents(2)	75,8	68,3	68,8	64,7	65,4	67,8	57
Meilleures relations avec les amis et voisins(3)	49,2	44,3	47,4	34,4	39,3	3,03	29,7

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL

* Taille des cellules trop restreinte pour présenter les moyennes

(1) Comprend ceux qui ont participé et qui ont dit avoir bénéficié de leur participation

(2) Le pourcentage de résidents qui se sont dit « très satisfaits » ou « assez satisfaits »

(3) Le pourcentage ayant dit avoir remarqué une amélioration depuis l'emménagement dans le logement actuel

D'après ces indicateurs, les coopératives ont amélioré la qualité de vie des occupants en comparaison avec ce qu'on trouve dans d'autres types de logements :

- La participation des résidents de coopératives au fonctionnement de leur logement améliore leur soutien social. Les trois quarts des résidents de coopératives qui ont participé et qui ont signalé des avantages (comparativement à la moitié des résidents de logements en copropriété) ont dit avoir créé de nouvelles amitiés et renforcé leur réseau de soutien personnel.

- Les résidents de coopératives étaient plus satisfaits du sentiment d'affinité avec les autres résidents que les personnes occupant d'autres types de logements. Après avoir tenu compte de l'effet de variables socio-économiques[42], les résidents de coopératives étaient plus satisfaits que les copropriétaires et les locataires de logements sans but lucratif à l'égard du sentiment d'affinité avec les autres résidents (76 % pour les coopératives ordinaires, 57 % pour les copropriétaires et 65 % pour les locataires de logements sans but lucratif). Les locataires du secteur privé étaient aussi satisfaits de leur sentiment d'affinité que les résidents des coopératives.

- Les résidents de coopératives ont été plus nombreux à signaler des améliorations de leurs relations avec les amis et voisins depuis l'emménagement dans leur logement actuel que les locataires de logements privés et les copropriétaires (entre 45 et 50 %, contre 30 %). Après prise en compte des variables socio-économiques et de la durée d'occupation, les résidents de coopératives étaient plus susceptibles d'avoir des relations améliorées avec les amis et voisins que les locataires de logements privés et les copropriétaires. Environ la moitié des résidents de coopératives ont dit que leurs relations avec leurs amis et voisins s'étaient améliorées depuis qu'ils avaient emménagé dans leur logement, comparativement à 30 % dans le cas des locataires et des copropriétaires. Les locataires de logements sans but lucratif étaient aussi susceptibles d'avoir connu des améliorations de cet aspect de la qualité de vie que les résidents de coopératives.

Compte tenu de l'effet des caractéristiques des ménages et de la durée d'occupation[43], les résidents de coopératives étaient plus susceptibles que les locataires du marché privé de percevoir des améliorations de leur sentiment d'indépendance et de sécurité (tableau 4.3). Il n'y avait pas de différence entre les résidents de coopératives et de logements en copropriété ayant des caractéristiques semblables, en ce qui a trait aux indicateurs de l'impact social. Quant aux indicateurs du temps passé avec la famille, du bonheur des enfants et des résultats scolaires des enfants, il n'y avait pas de différence entre les résidents de coopératives et ceux de tous les autres types de logements.

---

[42] Analyse de régression tenant compte de l'effet des facteurs suivants: type de ménage, région, éducation, niveau d'instruction, statut d'immigrant, membre d'une minorité visible, source de revenu, niveau de revenu, âge et période écoulée depuis l'emménagement.

[43] Voir la note de bas de page n° 38.

TABLEAU 4.3 :
IMPACTS SOCIAUX DES COOPÉRATIVES D'HABITATION COMPARÉS À CEUX D'AUTRES MODES D'OCCUPATION

	Log. loc. SBL	Log. loc. privés	Copropriété
Sentiment d'indépendance et capacité de se débrouiller	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
Sentiment de sécurité	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
Temps passé avec la famille	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
Bonheur des enfants	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
Résultats scolaires des enfants	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 – SVE, SCHL

Les principaux effets sur la qualité de vie des résidents de coopératives comparés aux résidents d'autres types de logements se situent au niveau du soutien social accru, du sentiment d'affinité avec les autres résidents, de l'amélioration des relations sociales avec les amis et les voisins et des sentiments d'indépendance et de sécurité. Il n'y avait pas de différence significative au niveau des indicateurs relatifs à la vie de famille et aux enfants. Cette analyse ne tenait pas compte d'autres variables pouvant influer sur la qualité de vie perçue, notamment, le type de logement, l'endroit ou l'impression de sécurité financière que donne le logement social.

4.3 PERFECTIONNEMENT DES COMPÉTENCES

Les coopératives peuvent apporter un niveau de stabilité aux résidents et leur permettre d'acquérir des compétences susceptibles d'améliorer leurs perspectives d'emploi et leur bien-être économique. Dans le cadre de l'évaluation, on a étudié des indicateurs comme l'acquisition de compétences nouvelles, l'inscription à des cours de formation ou l'achèvement de cours, l'obtention d'un nouvel emploi, le lancement d'une entreprise, l'obtention d'un travail à l'extérieur du foyer et l'augmentation du travail bénévole.

Des proportions différentes de résidents de tous les types de logements, y compris des coopératives, ont signalé des améliorations, selon cette gamme d'indicateurs:

- Vingt-quatre pour cent des résidents de coopératives qui ont participé disent avoir acquis de nouvelles compétences financières, comparativement à 14 % des copropriétaires; 58 % ont dit avoir acquis de l'expérience organisationnelle et 75 % ont affirmé avoir amélioré leur capacité de travailler avec d'autres personnes. Des proportions moins élevées de copropriétaires ont également signalé des améliorations.[44]

- Depuis qu'ils ont emménagé dans leur logement, plus de 40 % des résidents de coopératives ont signalé une amélioration de leurs compétences et une augmentation du travail bénévole, et environ un sur cinq a mentionné d'autres impacts, comme l'inscription à des cours de formation en institution, l'obtention d'un nouvel ou d'un meilleur emploi et l'obtention d'un travail à l'extérieur de la maison. Les proportions de résidents de logements locatifs et en copropriété qui ont signalé ces types d'améliorations étaient moins élevées.[45]

Par rapport à ces indicateurs, les résidents de coopératives ont indiqué qu'ils s'étaient améliorés, tout comme les occupants d'autres types de logements. L'analyse de régression tenant compte des effets des variables socio-économiques[46] a montré que les résidents d'autres types de logements étaient aussi susceptibles que ceux des coopératives de signaler des impacts économiques pour onze des indicateurs comparatifs et plus susceptibles de signaler des impacts pour cinq des indicateurs comparatifs (tableau 4.4). Les résidents de coopératives ont signalé des améliorations plus importantes que les résidents des autres types de logements pour cinq des indicateurs comparatifs. Ces données donnent à entendre que les améliorations des compétences et du bien-être économique qu'ont connues les résidents de coopératives d'habitation ont été semblables à celles des résidents d'autres types de logements.

---

[44] Voir l'annexe C, tableau 3.3.1.

[45] Voir l'annexe C, tableau 3.3.2.

[46] Voir la note de bas de page n° 38.

TABLEAU 4.4 :
COMPARAISON DES IMPACTS ÉCONOMIQUES DES COOPÉRATIVES ET D'AUTRES TYPES DE LOGEMENTS

	Log. loc. SBL	Log. loc. privés	Copropriété
Acquérir de nouvelles compétences ou améliorer des compétences existantes	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
S'inscrire à des cours de formation en institution	**Plus susceptibles** que les occupants de coopératives	**Plus susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
Terminer des études	**Plus susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
Obtenir un nouvel emploi ou un meilleur emploi	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Plus susceptibles** que les occupants de coopératives	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives
Établir sa propre entreprise	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives
Commencer à travailler à l'extérieur du foyer	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Plus susceptibles** que les occupants de coopératives	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives
Faire du bénévolat	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives	**Aussi susceptibles** que les occupants de coopératives	**Moins susceptibles** que les occupants de coopératives

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, régression se fondant sur les données de l'Enquête auprès des occupants, 2001 – SVE, SCHL

5. COÛTS DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

5.1 COÛTS EN IMMOBILISATIONS ET COÛTS DE FONCTIONNEMENT DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

L'analyse comparative des coûts en immobilisations et des coûts de fonctionnement des coopératives d'habitation et des autres types de logements (incluant les logements locatifs privés et les logements en copropriété) exige que l'on dispose de données sur des ensembles de taille similaire, situés au même endroit. Toutefois, on ne disposait pas de données détaillées suffisantes pour procéder à une analyse comparative des coûts d'ensembles comparables. On a entrepris une analyse des coûts en se servant de moyennes pour l'ensemble du parc ou du portefeuille de logements, mais le manque de variables de contrôle a réduit la comparabilité des résultats pour les logements locatifs privés et les logements en copropriété. Par conséquent, seules les données sur les coûts pour les coopératives d'habitation et les logements locatifs sans but lucratif[47] sont suffisamment fiables pour permettre l'établissement de rapports.

Bien que l'on n'ait pas tenu compte de variables telles que la taille, l'endroit et le mode de création de l'ensemble (construction ou acquisition), on a pondéré tous les coûts en immobilisations et les coûts de fonctionnement estimatifs des coopératives et des logements locatifs sans but lucratif afin de tenir compte des différences dans la taille des logements entre chaque type de logement. À cette fin, nous avons utilisé le nombre de chambres moyen par logement de l'Enquête auprès des occupants.[48] Il convient donc de noter que les coûts en immobilisations indiqués ci-dessous ne correspondent ***pas*** aux coûts en immobilisations moyens des logements existants, ces coûts variant selon la taille des logements et de leur combinaison au sein des portefeuilles de logements.

Le coût en immobilisations moyen uniformisé par logement (ce qui comprend le coût d'application, mais exclut les impôts fonciers[49]) des coopératives d'habitation se situait entre 50 000 $ et 51 000 $ (en dollars de 2000), ce qui était inférieur aux coûts en immobilisations par logement comparables des ensembles locatifs sans but lucratif (tableau 5.1). Les coûts de fonctionnement annuels moyens uniformisés par logement (ce qui comprend les coûts pour l'entretien, l'administration, les services publics, les autres frais[50] et la valeur attribuée au travail bénévole des résidents[51]) des coopératives d'habitation s'élevaient à près de 1 600 $ (en dollars de 2000), comparativement à 1 900 $ pour les logements locatifs sans but lucratif. Les coûts de fonctionnement comprennent à la fois les coûts à l'échelle de l'ensemble

---

[47] Les ensembles locatifs sans but lucratif désignent ceux qui relèvent de l'article 56.1 de la LNH.

[48] Le nombre moyen de chambres par logement était de 2,349 dans les coopératives bénéficiant d'un PHI, de 2,43 dans les coopératives de l'article 56.1 et de 1,89 dans les ensembles locatifs sans but lucratif de l'article 56.1.

[49] L'analyse des coûts fait abstraction des impôts fonciers pour tous les modes d'occupation, parce qu'ils peuvent varier considérablement en fonction de l'emplacement et ne représentent pas une mesure pertinente des ressources municipales payées ou utilisées.

[50] Les « autres frais » représentent entre autres les éléments exclus des coûts d'entretien et d'administration, notamment, les coûts liés aux vérifications, à l'enlèvement des ordures, au déneigement, ainsi qu'aux services de concierge, juridiques et professionnels.

[51] Voir l'annexe C, section 4.2 pour obtenir plus de détails sur la valeur attribuée au travail bénévole et des références à d'autres documents pertinents.

de la coopérative et les coûts qu'assument les occupants pour les services publics et les réparations et l'entretien, mais ils excluent les impôts fonciers.[52] Les coûts liés aux logements coopératifs étaient d'environ 14 % inférieurs aux coûts liés aux logements locatifs sans but lucratif.[53]

TABLEAU 5.1 :
COÛTS EN IMMOBILISATIONS MOYENS UNIFORMISÉS PAR LOGEMENT, COÛTS DE FONCTIONNEMENT MOYENS UNIFORMISÉS PAR LOGEMENT ET VALEURS ACTUELLES DES COÛTS TOTAUX PAR LOGEMENT SUR 50 ANS POUR LES COOPÉRATIVES ET LES LOGEMENTS SANS BUT LUCRATIF (EN DOLLARS DE 2000) [3]

Types de coûts	Coop. PHI	Coop. 56.1	Log. loc. SBL 56.1
Coûts en immobilisations par logement	50 705	50 138	56 707
Coûts de fonctionnement par logement			
Coûts directs [1]	1 456	1 401	1 822
Valeur du travail bénévole [2]	163	237	63
Coût total de fonctionnement par logement			
Coûts directs + valeur du temps bénévole	1 619	1 638	1 885
Valeur actuelle des coûts en immobilisations et des coûts de fonctionnement moyens par logement sur 50 ans			
- Coûts directs	77 518	75 884	89 462
- Coûts directs + valeur du travail bénévole	80 537	80 255	90 631

(1) Comprend les frais de services publics, de réparation et d'entretien payés à l'échelle des ensembles (provenant de la base de données AGRSHRX de la SCHL pour la dernière année pour laquelle des données financières complètes sur les coopératives étaient disponibles) et les coûts payés directement par les occupants, exception faite des impôts fonciers (d'après l'Enquête auprès des occupants de 2001, SVE, SCHL).
(2) Selon les données tirées de l'Enquête auprès des occupants de 2001, SVE, SCHL, pour le travail bénévole des résidents.
(3) Tous les coûts ont été uniformisés en fonction du nombre médian de chambres par logement.

[52] Ces coûts ne sont pas directement comparables à ceux du rapport de l'évaluation de 1992 des coopératives d'habitation, qui se fondaient sur les coûts à l'échelle de l'ensemble seulement et ne comprenaient **pas** les coûts supplémentaires payés directement par les occupants.

[53] L'estimation des coûts relatifs aux ensembles sans but lucratif tient compte de la valeur attribuée au travail bénévole des résidents mais, en raison du manque de données, ces chiffres **excluent** la contribution des membres du conseil externes dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de l'immeuble. Ainsi, les coûts relatifs aux ensembles locatifs sans but lucratif sont sous-estimés en ce sens qu'ils ne tiennent pas compte de la contribution des personnes non-résidentes des coopératives; l'écart des coûts par rapport aux coopératives serait donc encore plus marqué.

Si l'on uniformise en fonction de la taille des logements, la valeur actuelle des coûts en immobilisations et des coûts de fonctionnement moyens sur 50 ans (à un taux d'actualisation de 5 %) des coopératives était d'environ 80 000 $ par logement (en dollars de 2000), comparativement à environ 90 000 $ par logement pour les ensembles locatifs sans but lucratif. Par conséquent, les coûts des coopératives étaient d'environ 11 % inférieurs à ceux des ensembles locatifs sans but lucratif.

5.2 ENSEMBLES ÉPROUVANT DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

En 2000-2001, 15 % des coopératives d'habitation (238 coopératives) produites de 1973 à 1991[54] ont été données comme connaissant des difficultés financières (on définit un ensemble qui a des « difficultés » comme un immeuble qui bénéficie de mesures de sauvetage du gouvernement, du Fonds d'assurance hypothécaire ou du Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation pour les coopératives bénéficiant d'un PHI ou qui, selon la SCHL et les gestionnaires provinciaux de portefeuille, risquent d'avoir besoin d'aide dans le cadre d'un sauvetage). Parmi les 238 ensembles coopératifs éprouvant des difficultés financières, 26 % étaient considérés en situation de risque et susceptibles de nécessiter une aide de sauvetage[55], 28 % avaient entamé le processus de sauvetage en vue de résoudre leurs difficultés financières, et 46 % avaient signé des accords de sauvetage lesquels faisaient l'objet d'un suivi par l'organisme responsable de l'administration du portefeuille. D'autres types de difficultés (problèmes relatifs aux immeubles et attribuables à la conception, à la construction ou à des réparations, problèmes sociaux au sein des coopératives ou facteurs externes comme des conditions du marché défavorables) ont été inclus dans l'analyse à titre de facteurs contributifs pour les ensembles qui connaissaient des difficultés financières.[56]

Les coopératives d'habitation sont plus susceptibles de connaître des difficultés financières que les ensembles de logements locatifs sans but lucratif (117 ensembles de logements locatifs sans but lucratif, ou 5 % des 2 341 ensembles analysés) (Tableau 5.2). Les coopératives produites en application du programme de coopératives d'habitation 1986-1991 étaient douze fois plus susceptibles de connaître des difficultés que les coopératives produites dans le cadre du programme de coopératives d'habitation 1973-1978.

---

[54] Les coopératives créées dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif de 1986-1993 n'ont pas été incluses dans cette analyse parce qu'elles ont obtenu une subvention couvrant la totalité de la différence entre le coût économique et les revenus provenant des droits d'occupation et qu'elles risquent par conséquent très peu de connaître des difficultés financières.

[55] Les critères utilisés pour déterminer les ensembles « à risque », susceptibles de nécessiter une aide de sauvetage comprennent notamment les facteurs suivants : les flux de trésorerie existants / déficits d'exploitation, et /ou les déficits accumulés sur plusieurs années, des revenus importants non payés, un taux d'inoccupation élevé, des besoins de réparations importants et un fonds de réserve déficitaire, l'utilisation des réserves pour couvrir les frais d'exploitation, un revenu insuffisant pour payer les prêts hypothécaires de second rang, une capacité limitée d'accroître les revenus en augmentant les droits d'occupation par rapport aux loyers du marché et le report régulier de travaux d'entretien et de réparations.

[56] Une étude des coopératives d'habitation au Québec en 2002 (*Les situations de crise dans les coopératives : Mieux comprendre pour mieux intervenir*, par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, avril 2002) s'est penchée sur un vaste éventail de difficultés matérielles, économiques et sociales au moyen d'une enquête auprès des coopératives. Il en est ressorti que 24 % des coopératives québécoises connaissaient des difficultés économiques liées à des facteurs comme l'absence de fonds de réserve, les déficits accumulés, le non-paiement des droits d'occupation, les arriérés et l'absence de budgets réalistes. La définition de cette étude est quelque peu plus étendue que la définition utilisée dans l'évaluation et englobe des situations qui ne mènent pas nécessairement au recours à une aide financière externe.

TABLEAU 5.2 :
COOPÉRATIVES ET ENSEMBLES SANS BUT LUCRATIF EN DIFFICULTÉ FINANCIÈRE EN 2000, SELON LES ANNÉES D'APPLICATION *

	Nombre total d'ensembles		Ensembles en difficulté financière (%)	
Années d'application	**Coop.**	**Log. locatifs sans but lucratif**	**Coop.**	**Log. locatifs sans but lucratif**
1973-1978	171	537	2,3 %	2,6 %
1979-1985	964	1 804	13,5 %	5,7 %
1986 -1991	432	s.o.*	24,1 %	s.o.

Sources : Fondé sur les données des fichiers d'administration de programme de la SCHL et sur l'information fournie par les gestionnaires de portefeuilles de logements de la SCHL et des provinces. SVE, SCHL, 2000.

*Les ensembles sans but lucratif lancés entre 1986 et 1991 et les coopératives d'habitation réservées qui ont été financées en application du Programme de logement sans but lucratif (1986-1993) reçoivent une subvention complète comblant la différence entre le coût économique et les revenus provenant des droits d'occupation. Ils n'ont pas été inclus dans la présente analyse car ils risquaient fort peu de rencontrer des difficultés financières.

On a examiné les facteurs relatifs aux coopératives d'habitation en difficulté à l'aide des données d'enquête et d'une analyse de régression.[57] Dans l'ensemble, l'analyse a permis de conclure que de nombreux facteurs sont associés aux ensembles en difficulté (c'est-à-dire qu'il n'y a pas qu'un facteur important).

- **Les données d'enquête révèlent qu'un vaste éventail de facteurs internes et externes étaient liés aux coopératives en difficulté financière.** Les quatre principales raisons données par les gestionnaires d'ensemble pour expliquer les difficultés financières de leurs coopératives étaient les réparations imprévues (14,9 %), les taux d'inoccupation élevés attribuables à l'effondrement du marché (13.9 %), les arriérés de droits d'occupation (12.4 %) et le rattrapage requis en raison de l'entretien différé (11,4 %). Ensemble, ces quatre facteurs sont associés à plus de la moitié des ensembles en difficulté. Selon les résultats d'une analyse unidimensionnelle de corrélation, il semble que les coopératives en difficulté financière risquaient plus que les autres d'avoir des besoins en réparation liés à des problèmes de construction ou de conception, des gestionnaires moins expérimentés (moins d'années d'expérience), des taux d'arriérés et d'inoccupation plus élevés et des fonds de réserve moins élevés. Les conseils d'administration des coopératives ayant des difficultés financières avaient moins d'expérience et risquaient moins d'exercer un contrôle financier. On constatait moins de participation des membres aux réunions et de travail bénévole dans les coopératives en difficulté financière que dans les autres qui

[57] Données des enquêtes menées auprès de membres de conseils d'administration de coopératives (taille de l'échantillon = 2675) et de gestionnaires de coopératives (taille de l'échantillon = 201), et données découlant de l'Étude sur l'état des lieux réalisée pour les besoins de l'évaluation. Les données sur le marché du logement proviennent des résultats d'enquêtes de la SCHL, et l'on a utilisé les données des recensements de 1991 et 1996 pour examiner les variables socio-économiques. L'analyse de régression multiple s'est appuyée sur les données relatives à 99 coopératives, y compris 30 ensembles considérés en difficulté financière. Ces derniers sont représentatifs de l'univers des coopératives et des 238 immeubles éprouvant des difficultés financières pour ce qui concerne la taille. Sur le plan géographique toutefois, les petites provinces y sont surreprésentées, tandis que l'Ontario et le Québec sont sousreprésentés. La répartition par province est fonction du nombre de répondants à l'enquête menée auprès des gestionnaires immobiliers.

n'avaient pas de difficulté. Les facteurs externes associés aux coopératives en difficulté englobaient les conditions du marché, comme des loyers du marché inférieurs, des prix des maisons moins élevés et une croissance plus lente de la population.

- **Une analyse de régression multiple (visant à tenir compte de la corrélation entre les variables) a révélé que des facteurs externes (conditions du marché) et internes (état de l'ensemble et gestion) sont associés aux ensembles en difficulté.** Cependant, compte tenu des données disponibles, seulement cinq des variables examinées[58] étaient significatives, et l'analyse ne couvrait qu'environ un tiers de l'incidence des ensembles en difficulté. Ces résultats indiquent que de nombreuses autres variables influent sur la vraisemblance de difficultés financières et qu'il est difficile de « prédire » la probabilité de problèmes financiers pour un ensemble.

Ces résultats semblent indiquer que les mesures préventives ou correctives à adopter pour les ensembles en difficulté doivent être globales et tenir compte des conditions particulières de chaque coopérative.

[58] Les variables significatives sont : variable de remplacement pour les conditions du marché, problèmes de construction ou de conception, fonds de réserve par logement, âge de l'ensemble et absence d'un sous-comité financier du conseil d'administration.

6. CONCLUSIONS

Les 1 976 coopératives d'habitation comptant 65 273 logements financées en vertu de programmes fédéraux depuis 1973 et bénéficiant toujours d'une aide financière en 2000 offrent des logements abordables et de qualité convenable aux ménages à revenu faible et modeste et leur a procuré des avantages supplémentaires, comme l'amélioration de la sécurité d'occupation et de la qualité de vie. Cependant, plus de la moitié des résidents de coopératives ont consacré plus de 30 % de leur revenu à leur logement. Environ 85 % des coopératives ont atteint ou dépassé les niveaux cibles minimum quant aux ménages payant un loyer proportionné au revenu (LPR) ou se situent en deçà des niveaux maximum de LPR pour les programmes. Les dépenses du gouvernement qui sont liées aux coopératives d'habitation permettent à des ménages qui, autrement, n'auraient pas les moyens d'occuper un logement autre qu'un logement locatif, d'obtenir des avantages que ne procure pas le secteur locatif. La dépense annuelle par logement coopératif de 1973 à 2000 s'établissait à 4 719 $ (en dollars de 2000). La dépense moyenne par logement pour ménage à faible revenu atteignait 10 259 $ (en dollars de 2000). Environ 15 % des ensembles connaissent actuellement des difficultés financières. L'estimation des besoins de réparation du parc des coopératives est de 129 millions de dollars (2 082 $ par logement). Près de la moitié des coopératives (45 %) n'ont pas de fonds de réserve suffisants pour payer les coûts de ces réparations et auront besoin de générer des recettes supplémentaires ou de contracter des emprunts pour maintenir les conditions de logement dans le parc actuel de logements coopératifs.

La plupart des coopératives (plus de 95 %) ont vu le jour dans le cadre de programmes destinés à servir une combinaison de ménages à revenu faible et modeste. L'évaluation a révélé que la moitié des résidents des coopératives ordinaires et plus de 80 % des résidents des coopératives établies dans le cadre du programme de logement ciblé sans but lucratif 1986-1993 ont des revenus inférieurs aux seuils de faible revenu de Statistique Canada et aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) de la SCHL. Vingt pour cent de plus des résidents de coopératives ont des revenus modestes, de sorte que dans l'ensemble, environ 70 % des résidents ont des revenus dans les deux quintiles de revenu les plus bas. L'analyse de l'abordabilité de l'accession à la propriété, compte tenu des prix actuels et des niveaux de revenu, a révélé que 20 % des résidents de coopératives ordinaires avaient les moyens d'acheter une maison en 2001, mais que 70 % d'entre eux disaient qu'ils achèteraient une maison s'ils en avaient les moyens. Par conséquent, le logement coopératif atteint les objectifs relatifs au logement des ménages à revenu faible et modeste. Pour l'ensemble du portefeuille de coopératives d'habitation, 5 % seulement des ensembles n'ont pas atteint le niveau cible minimum de ménages payant un LPR, et environ 10 % des ensembles ont dépassé les cibles maximum relatives aux LPR. Pour la totalité des ensembles créés dans le cadre des trois programmes des coopératives d'habitation (de 1973 à 1991), 39 % des logements coopératifs ont été indiqués comme étant à LPR, par comparaison à une cible moyenne pondérée de 25 % pour ces programmes. En 2000, dans les coopératives créées dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif de 1986 à 1993 et s'adressant à des ménages ciblés, plus de 80 % des résidents se situaient en deçà du plafond de revenu déterminant les besoins impérieux en 2000.

Si l'on compare les droits d'occupation aux loyers de logements non subventionnés comparables sur le marché privé en 2001, les logements coopératifs sont au moins aussi abordables que les logements locatifs privés. Les rapports moyens des frais de logement au revenu pour les ménages non soumis à un contrôle du revenu dans les coopératives (de 32 à 33 %) sont un peu plus bas que dans le cas du logement locatif (39 %), mais à peu près les mêmes que pour les logements en copropriété (33 %). Dans le cas des ménages à revenu peu élevé qui occupent des logements coopératifs et ne bénéficient pas de l'aide sociale, les coûts du logement sont proportionnés au revenu, mais le rapport moyen des frais de logement au revenu est d'environ 37 %. Les rapports des frais de logement au revenu dépassent 30 % pour plus de la moitié des ménages membres de coopératives qui sont soumis au contrôle du revenu et qui ne bénéficient pas de l'aide sociale, et pour 43 à 55 % des ménages qui ne sont pas soumis au contrôle du revenu. D'après ces résultats, nous avons conclu que les coopératives fournissent des logements abordables, bien que pour plus de la moitié des ménages occupant des logements coopératifs, les droits d'occupation soient supérieurs à 30 % de leur revenu.

De plus, les logements dans les coopératives sont de taille et de qualité convenables pour plus de 90 % des résidents. Moins de 10 % des logements inspectés avaient besoin de réparations majeures ou étaient surpeuplés. Les logements coopératifs sont rarement surpeuplés (moins de 10 %); cependant, le profil de la taille des logements dans le parc ne correspond pas au profil de la taille des familles, de sorte que des ménages comptant une ou deux personnes occupent des logements supérieurs aux normes établies à cet égard. Douze pour cent des logements coopératifs étaient occupés par des personnes handicapées. Dans plus de 60 % de ces logements, la totalité ou quasi-totalité des modifications nécessaires pour en assurer l'accessibilité avaient été faites.

La participation des résidents au fonctionnement des coopératives est plus grande que dans les autres types de logements, ce qui a contribué à leur procurer des avantages prenant la forme, par exemple, d'une plus grande influence sur les décisions liées au logement. Plus de 90 % des résidents de coopératives ont participé au fonctionnement de leur logement et entre 65 et 70 % d'entre eux sentent qu'ils peuvent influer sur les décisions concernant leur logement grâce à leur participation. Les résidents de coopératives tirent profit d'un degré de sécurité d'occupation plus élevé que les locataires de logements privés. En plus, les ménages occupant des logements coopératifs font état d'améliorations plus grandes que les résidents d'autres types de logements au niveau de certains indicateurs clés de la qualité de vie, comme l'amélioration du sentiment d'affinité avec les autres résidents, des relations améliorées avec les amis et voisins et une augmentation du soutien social. Par rapport aux occupants d'autres types de logements, les résidents de coopératives ont obtenu des améliorations semblables, mais non supérieures, à celles des résidents d'autres logements au niveau du perfectionnement des compétences et du bien-être économique, comme la participation accrue à la population active, l'obtention de nouveaux emplois et l'accroissement de la formation.

Les dépenses publiques totales pour tous les programmes de coopératives d'habitation entre 1973 et 2000 ont totalisé environ 4,1 milliards de dollars (en dollars actuels). Près des deux tiers de ces dépenses ont été engagées pour combler la différence entre le coût économique et les frais de logement sur le marché, et le tiers ont servi à réduire davantage les frais de logement pour les résidents à faible revenu. Les dépenses par logement coopératif ont varié selon les programmes en raison des différents mécanismes de financement. En 2001, la dépense annuelle moyenne par logement coopératif s'établissait à 4 719 $ (en dollars de 2000), allant de 2 287 $ pour le premier programme (de 1973 à 1978) à 8 881 $ pour le programme entièrement ciblé le plus récent (de 1986 à 1993). La dépense annuelle moyenne par logement pour ménage à faible revenu était de 10 259 $ en dollars de 2000. Les coûts annuels de fonctionnement moyens par logement coopératif étaient évalués à environ 1 600 $ (en dollars de 2000), ce qui comprend la valeur attribuée au travail bénévole.

Les coopératives sont plus susceptibles que les ensembles locatifs sans but lucratif de connaître des difficultés financières (15 % de toutes les coopératives, soit 238, comparativement à 5 %, ou 116, des ensembles de logements locatifs SBL). Les ensembles ayant des difficultés financières peuvent bénéficier d'une aide financière additionnelle par l'intermédiaire du Fonds d'assurance hypothécaire ou du Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation pour les coopératives bénéficiant d'un PHI, grâce aux primes versées par les coopératives. Dans l'ensemble, l'analyse a permis de conclure que de nombreux facteurs internes et externes sont associés aux ensembles en difficulté financière (c'est-à-dire qu'il n'y a pas qu'un seul grand facteur), et que toutes mesures préventives ou correctives à adopter pour les ensembles en difficulté doivent être globales et tenir compte des conditions particulières de chaque coopérative.

Le parc de coopératives a des besoins de réparation estimatifs de 129 millions de dollars (une moyenne de 2 082 $ par logement). Beaucoup de coopératives ont suffisamment d'argent dans leurs réserves de remplacement d'immobilisations pour payer les réparations nécessaires. Dans l'ensemble, les fonds de réserve ont augmenté plus que les coûts des réparations depuis 1990. La proportion d'ensembles qui ont un fonds de réserve déficitaire a diminué pendant la même période. Toutefois, 45 % des ensembles ont des réserves insuffisantes pour payer le coût des réparations et le déficit total des réserves de ces ensembles s'établissait à près de 53 millions de dollars en 2001-2002. Ces coopératives devront produire des recettes supplémentaires ou contracter des emprunts pour maintenir les conditions de logement à des niveaux minimaux. La capacité des coopératives de produire plus de recettes en augmentant les droits d'occupation (de manière à couvrir le coût des réparations et/ou des emprunts) dépendra des niveaux des loyers et des taux d'inoccupation sur les marchés locaux du logement privé.

L'évaluation a permis de conclure que les coopératives atteignent les objectifs qui consistent à offrir des logements abordables et de qualité convenable aux ménages à revenu faible et modeste et qu'elles leur procurent des avantages supplémentaires grâce à une participation accrue aux activités liées au logement. Ces avantages comprennent un contrôle plus grand des résidents sur les décisions liées au logement, une meilleure sécurité d'occupation et une qualité de vie plus grande que dans d'autres types de logements. Les dépenses publiques permettent aux ménages à revenu faible et modeste qui n'ont pas les moyens d'occuper un logement autre que locatif d'obtenir des avantages qu'on ne trouve pas dans les ensembles locatifs, comme une

sécurité accrue d'occupation et la participation à la gestion de leur logement. Les principaux défis de l'avenir sont liés aux aspects suivants : veiller à l'utilisation efficace du parc des coopératives, veiller à l'abordabilité des logements offerts, répondre aux besoins de réparation afin de maintenir le bon état du parc et résoudre les difficultés financières que connaissent certaines coopératives.

ANNEXE A

DONNÉES SOCIALES, ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES CHOISIES ET PROFIL DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

TABLEAU 1. ANNEXE A :
QUESTIONNAIRES D'ENQUÊTE REMPLIS (NOMBRE DE MÉNAGES), PAR PROGRAMME ET PAR PROVINCE

Province	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Alberta	237	0	s.o.	19	0	18	48
Colombie-Britannique	236	19	151	31	0	25	28
Manitoba	200	40	s.o.	0	20	8	9
Nouveau-Brunswick	181	0	s.o.	0	18	7	1
Terre-Neuve et Labrador	165	0	s.o.	0	24	5	0
Nouvelle-Écosse	205	0	s.o.	8	56	13	2
Ontario	219	208	214	44	48	73	132
Île-du-Prince-Édouard	96	21	s.o.	0	12	3	0
Québec	221	192	s.o.	97	29	85	42
Saskatchewan	201	0	s.o.	7	5	6	7
Total	**1 961**	**480**	**365**	**206**	**212**	**243**	**269**

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL
D'après les échantillons provinciaux pour les programmes de coopératives et les échantillons nationaux pour les autres types de logements.

TABLEAU 2, ANNEXE A :
PARMI CE QUI SUIT, QU'EST-CE QUI DÉCRIT LE MIEUX VOTRE MÉNAGE?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE - PONDÉRÉE)

Réponses	**Coop. ord.**	**Coop. f.-p. SBL**	**Coop. relevant de prog. prov. unilat.**	**Log. locatifs mixtes SBL**	**Log. loc. SBL pour ménages ciblés**	**Log. loc. privés**	**Log. en coprop.**
Adulte seul	32,9	22,3	20,4	46,1	40,3	58,1	36,6
Couple sans enfant	15,3	9,9	5,5	13,7	7,8	19,5	25,4
Parent seul avec enfant(s)	24,6	45,0	40,5	17,6	34,5	8,7	12,3
Couple avec enfant(s)	25,0	20,0	30,9	19,6	11,7	9,5	20,9
Au moins deux personnes non liées	1,1	1,3	1,6	2,0	4,9	2,5	2,6
Autre	1,1	1,6	1,1	1,0	1,0	1,7	2,2
Taille de l'échantillon	*1 945*	*475*	*363*	*204*	*206*	*241*	*268*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 3, ANNEXE A :
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE PALIER DE REVENU ANNUALISÉ* EN 2001
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE)

Palier de revenu	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.	Tous les ménages canadiens en 2000**
Moins de 15 000 $	24,0	41,2	33,9	32,1	51,3	28,5	1,2	11,5
de 15 000 $ à 24 000 $	30,2	28,8	30,1	25,4	25,1	27,9	10,4	14,6
de 24 001 $ à 48 000 $	27,9	21,5	22,4	30,6	10,7	27,3	47,4	27,6
de 48 001 $ à 72 000 $	7,3	2,6	7,5	4,2	3,7	7,0	19,3	21,1
plus de 72 000 $	10,6	5,9	6,1	7,7	9,2	9,3	21,7	25,2
Taille de l'échantillon	*1 798*	*447*	*322*	*193*	*187*	*172*	*249*	

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL
Questionnaires remplis, pondérés en fonction de la répartition des échantillons provinciaux pour les coopératives ordinaires seulement.
* La question de l'Enquête auprès des occupants était : « Le mois dernier, quel a été le revenu total de toutes les sources, avant déductions, de tous les membres de votre ménage? » Les revenus mensuels ont été convertis en revenus annuels.
** Enquête sur les dépenses des ménages de 2000, Statistique Canada. Totalisations spéciales par la SCHL.

TABLEAU 4, ANNEXE A :
RÉPARTITION EN POURCENTAGE DU REVENU, SELON LA CATÉGORIE DE REVENU DE 1993
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE POUR LES FAMILLES ET LES PERSONNES.)

Réponses	Coopératives d'habitation	Logements SBL mixtes	Logements SBL pour ménages ciblés
Moins de 13 000 $	23	48	61
de 13 000 $ à 20 999 $	15	21	18
de 21 000 $ à 29 999 $	19	13	11
de 30 000 $ à 46 000 $	28	12	7
plus de 46 000 $	15	6	3

Sources : Données régionales sur les déclarants - Revenu Canada, Statistique Canada

TABLEAU 5, ANNEXE A :
RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR PALIER DE REVENU ANNUEL, REVENUS DE 1995
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE)

Réponses	Coopératives d'habitation	Logement SBL	Log. locatifs privés	Logements en copropriété	Log. en prop. absolue*
Moins de 15 000 $	23	43	30	9	8
de 15 000 $ à 24 000 $	20	25	20	12	11
de 25 000 $ à 34 999 $	17	12	16	14	11
de 35 000 $ à 54 999 $	22	12	20	27	24
plus de 55 000 $	18	8	14	38	46

Sources : Recensement de 1996, totalisations spéciales pour les SVE, SCHL
*** Propriété individuelle (excluant les coopératives et les copropriétés)**

TABLEAU 6, ANNEXE A :
QUELLE A ÉTÉ LA PRINCIPALE SOURCE DE REVENU DE VOTRE MÉNAGE?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE - PONDÉRÉE)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Emploi rémunéré	58,4	50,0	67,3	58,6	43,2	52,1	89,0
Prestations de retraite	28,6	20,9	15,6	23,8	22,6	37,4	7,6
Prestations d'aide sociale	9,2	22,8	11,4	14,0	29,7	4,6	0
Autre revenu	3,8	6,3	5,7	3,6	4,5	5,9	3,4
Taille de l'échantillon	*1 859*	*463*	*352*	*193*	*199*	*238*	*264*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 7, ANNEXE A : SOURCE DE REVENU - 1993			
Année	**Coopératives d'habitation**	**Logements SBL mixtes**	**Logements SBL pour ménages ciblés**
Emploi	55	16	14
Paiements de transfert	39	72	82
Autres	6	12	4
Sources : Données régionales sur les déclarants - Revenu Canada, Statistique Canada			

TABLEAU 8, ANNEXE A : MÉNAGES DONT AU MOINS UNE PERSONNE FAIT PARTIE DE LA POPULATION ACTIVE (RÉPARTITION EN POURCENTAGE)				
Coopératives d'habitation	**Logement SBL**	**Log. locatifs privés**	**Logements en copropriété**	**Log. en prop. absolue**
71	36	71	68	79
Sources : Recensement de 1996, totalisations spéciales pour les SVE, SCHL				

TABLEAU 9, ANNEXE A : QUEL EST VOTRE NIVEAU D'INSTRUCTION? (RÉPARTITION EN POURCENTAGE - PONDÉRÉE)							
Réponses	**Coop. ord.**	**Coop. f.-p. SBL**	**Coop. relevant de prog. prov. unilat.**	**Log. locatifs mixtes SBL**	**Log. loc. SBL pour ménages ciblés**	**Log. loc. privés**	**Log. en coprop.**
Quelques années d'élémentaire	5,8	5,2	2,5	6,4	9,6	6,3	2,3
École élémentaire complétée	7,4	3,9	4,8	6,4	5,3	3,8	0,4
Quelques années de secondaires	15,9	23,9	12,0	19,7	18,2	17,6	6,4
Diplôme d'études secondaires	20,6	20,6	17,0	21,2	22,5	17,6	14,6
Quelques cours post-secondaire	14,2	13,4	14,0	8,9	11,5	12,6	15,4
Diplôme ou certificat d'études post-secondaires	21,5	23,4	25,4	16,8	22,5	21,6	26,4
Diplôme universitaire	14,7	9,6	24,3	20,7	10,5	20,5	34,5
Taille de l'échantillon	*1 935*	*479*	*358*	*203*	*209*	*239*	*267*
Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL							

TABLEAU 10. ANNEXE A :
NIVEAU D'INSTRUCTION SELON LE MODE D'OCCUPATION.
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE)

Niveau d'instruction	Coopératives d'habitation	Logement SBL	Log. locatifs privés	Logements en copropriété	Log. en prop. absolue
Études secondaires non complétées	32	56	38	24	33
Diplôme d'études secondaires	22	17	21	20	18
Collège, CEGEP ou certificat de compétence	33	20	27	33	32
Diplôme universitaire	13	7	14	23	17

Sources : Recensement de 1996, totalisations spéciales pour les SVE, SCHL

TABLEAU 11. ANNEXE A :
EST-CE QUE VOUS-MÊME OU D'AUTRES ADULTES DU MÉNAGE (18 ANS ET PLUS) FRÉQUENTEZ L'ÉCOLE, LE COLLÈGE OU L'UNIVERSITÉ?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU OUI - PONDÉRÉ)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Oui	20,6	23,3	26,3	13,4	16,8	11,7	20,2
Taille de l'échantillon	*1 929*	*478*	*361*	*201*	*209*	*239*	*268*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 12. ANNEXE A :
MÉNAGES DONT AU MOINS UN MEMBRE FRÉQUENTE À PLEIN TEMPS UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE, POUR LES MÉNAGES)

Coopératives d'habitation	Logement SBL	Log. locatifs privés	Logements en copropriété	Log. en prop. absolue
21,8	11,34	17,9	11,2	21,0

Sources : Recensement de 1996, totalisations spéciales pour les SVE, SCHL

TABLEAU 13, ANNEXE A :
ÊTES-VOUS NÉ AU CANADA ET, SI NON, QUAND ÊTES-VOUS DEVENU UN RÉSIDENT PERMANENT DU CANADA?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE - PONDÉRÉE)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Né au Canada	78,1	79,5	55,8	85,4	76,2	89,7	74,1
Résident permanent	21,2	20,3	43,9	14,2	20,0	9,5	24,4
Ni natif du Canada, ni résident permanent	0,7	0,2	0,3	0,5	3,8	0,8	1,5
Taille de l'échantillon	*1 951*	*477*	*362*	*205*	*210*	*243*	*266*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 14, ANNEXE A :
QUELLE EST LA LANGUE LA PLUS SOUVENT UTILISÉE À LA MAISON?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE - PONDÉRÉE)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Anglais	64,4	62,6	79,6	45,8	80,5	61,3	72,4
Français	30,7	29,3	2,2	44,3	13,7	35,0	18,8
Autre	4,9	8,2	18,2	9,9	5,9	3,7	8,8
Taille de l'échantillon	*1 930*	*466*	*357*	*203*	*205*	*243*	*261*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 15, ANNEXE A :
EST-CE QUE VOUS-MÊME OU UN OU PLUSIEURS AUTRES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE ÊTES MEMBRE D'UN GROUPE AUTOCHTONE?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU OUI - PONDÉRÉ)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Oui	4,0	2,8	3,6	1,5	2,8	3,3	1,1
Taille de l'échantillon	*1 938*	*476*	*364*	*203*	*211*	*243*	*268*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 16, ANNEXE A :
EST-CE QUE VOUS-MÊME OU UN OU PLUSIEURS AUTRES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE ÊTES MEMBRE D'UNE MINORITÉ VISIBLE?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU OUI - PONDÉRÉ)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Oui	11,2	13,0	17,6	7,5	21,4	5,4	10,5
Taille de l'échantillon	*1 899*	*464*	*359*	*200*	*206*	*243*	*266*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 17, ANNEXE A:
Y A-T-IL, PARMI LES MEMBRES DU MÉNAGE, UNE PERSONNE ATTEINTE D'UN HANDICAP PHYSIQUE À LONG TERME?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU OUI)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Oui	12,0	11,5	10,0	7,8	10,0	6,6	4,1
Taille de l'échantillon	*1 946*	*478*	*360*	*204*	*210*	*242*	*267*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 18. ANNEXE A
PORTEFEUILLE DE COOPÉRATIVES PAR PROVINCE ET PAR PROGRAMME, 2001
(NOMBRE D'ENSEMBLES ET DE LOGEMENTS)

Province	1973-1978 Article 61		1979-1985 Article 95		1986-1991 Coopératives PHI		1986-1993 f.-p. sans but lucratif		Total	
	Nbre d'ens.	Nbre de log.	Nbre d'ens.	Nbre de log.	Nbre d'ens.	Nbre de log.	Nbre d'ens.	Nbre de log.	Nbre d'ens.	Nbre de log.
Terre-Neuve et Labrador			19	202	5	99			24	301
Île-du-Prince-Édouard			6	62	4	96	4	51	14	209
Nouvelle-Écosse	17	132	67	1,240	23	570			107	1 942
Nouveau-Brunswick			11	508	13	301			24	809
Québec	107	1 844	561	11 148	260	4 780	91	1 464	1 019	19 236
Ontario	50	3 379	194	12 719	61	3 772	110	3 737	415	23 607
Manitoba			15	1 340	18	787	8	138	41	2 265
Saskatchewan	2	139	11	537	5	213			18	889
Alberta	8	263	32	1 627	21	921			61	2 811
Colombie-Britannique	15	858	169	9 231	59	2 832	4	120	247	13 041
Territoires du Nord-Ouest			4	101	2	62			6	163
Canada - Total	**199**	**6 615**	**1 089**	**38 715**	**471**	**14 433**	**217**	**5 510**	**1 976**	**65 273**

Sources : SAALS et base de données du Système pour l'application des programmes, SCHL, mai 2001.

ANNEXE B

MÉTHODOLOGIE

1. COMITÉ CONSULTATIF SUR L'ÉVALUATION DES PROGRAMMES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Les Services de vérification et d'évaluation de la SCHL ont constitué un comité (le comité consultatif sur l'évaluation des programmes des coopératives d'habitation) afin d'obtenir des conseils sur la planification de l'évaluation et la conception des divers instruments d'enquête. Les membres du comité provenaient du secteur coopératif, des organismes provinciaux ayant exprimé leur intérêt à siéger au comité et de la SCHL (incluant des employés des divisions des Politiques et des Programmes). Des représentants des organismes suivants ont également participé aux travaux du comité durant les phases de planification et de conception de l'évaluation en 2001 :

- Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador
- Ministère des Services communautaires de la Nouvelle-Écosse
- Ministère des Services familiaux et communautaires du Nouveau-Brunswick
- Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario
- Ministère des Services à la famille et du Logement du Manitoba
- Commission de l'habitation de la Colombie-Britannique

On a également transmis les documents relatifs à la planification de l'évaluation, de même que les comptes rendus des réunions du comité consultatif, aux représentants des organismes provinciaux et territoriaux énumérés ci-dessous pour leur permettre de réagir individuellement :

- Ministère de la Santé et des Services sociaux de l'Île-du-Prince-Édouard
- Société d'habitation du Québec
- Ministère des Administrations municipales, de la Culture et du Logement de la Saskatchewan
- Ministère du Développement communautaire de l'Alberta
- Société d'habitation du Yukon
- Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest
- Société d'habitation du Nunavut

2. STRATÉGIE ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

L'évaluation a été réalisée en fonction de la méthode des recoupements. C'est à dire que, pour compenser les lacunes liées à l'une ou l'autre des sources d'information, on a recueilli des données provenant d'un certain nombre de sources différentes. Les conclusions se sont ensuite appuyées sur une évaluation globale des données provenant de ces sources diverses.

2.1 ENQUÊTES

1) On a mené des enquêtes auprès des occupants de trois groupes de coopératives d'habitation afin de mesurer l'atteinte des objectifs des différents programmes, ainsi que les incidences et les effets de ces programmes. Le premier groupe englobait des coopératives d'habitation financées dans le cadre des programmes en application de 1973 à 1978 (article 34.18), de 1979 à 1985 (article 56.1) et de 1986 à 1991 (PHI). Le deuxième groupe était composé de coopératives d'habitation financées dans le cadre du Programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif en vigueur de 1986 à 1993. Le troisième groupe était constitué des coopératives d'habitation financées dans le cadre de programmes de logement provinciaux unilatéraux en Colombie-Britannique et en Ontario.[59]

Les questionnaires ont été élaborés par Prairie Research Associates (Winnipeg, Manitoba) aux termes d'un contrat conclu avec la SCHL. Ils ont ensuite été peaufinés par les Services de vérification et d'évaluation de la SCHL, de concert avec les membres du comité consultatif sur l'évaluation des programmes des coopératives d'habitation.

La taille prévue des échantillons établis pour les enquêtes était suffisante pour permettre des estimations des proportions de ces trois groupes de résidents de coopératives d'habitation qui soient précises à plus ou moins 7 points de pourcentage de la réalité, 19 fois sur 20, au niveau d'agrégation provincial.

On a établi un échantillon aléatoire de coopératives d'habitation à l'aide des données administratives de la SCHL (ensembles approuvés) pour les enquêtes des premier et deuxième groupes de résidents, et à partir de listes fournies par les provinces pour l'enquête auprès du troisième groupe de résidents. Afin d'établir des bases de sondage des résidents des coopératives d'habitation, on a demandé à des personnes-ressources des coopératives

[59] Les provinces de la Colombie-Britannique et de l'Ontario ont demandé que ces logements soient inclus dans le champ de cette évaluation. Les caractéristiques principales des programmes en Ontario et en C.-B. sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

Description des programmes provinciaux des coopératives d'habitation			
Province	Programme	**Subvention**	**Logements**
Ontario	Programme de logement sans but lucratif de l'Ontario - 3 000, 3 600 et 10 000 logements sans but lucratif Maisons pour de bon boulotOntario Logement	1re année, équilibre des dépenses de fonctionnement pour les résidents ne bénéficiant pas d'une AACR. À compter de la 2e année, entre les coûts d'exploitation ajustés et le loyer ajusté. AACR pour au moins 50 % des logements.	21 200
Colombie-Britannique	Homes BC	Entre le loyer économique et 90 % du loyer du marché. AACR pour 60 % des logements.	549

d'habitation choisies de fournir une liste des adresses des logements de leurs ensembles. Les échantillons ont ensuite été établis à partir de ces listes.

Les enquêtes ont été menées au cours des mois de novembre 2001 à février 2002 par R.A. Malatest and Associates (Victoria, C.-B.). Les questionnaires ont été envoyés par la poste aux adresses des logements (dans certains cas, les questionnaires ont été envoyés à la personne-ressource de l'ensemble, laquelle se chargeait de distribuer les questionnaires aux résidents de l'ensemble). Des annuaires par numéros ont permis à la firme de sondage de trouver les noms des résidents et les numéros de téléphone correspondant à de nombreuses adresses de logements. Des rappels téléphoniques ont été faits à ces éventuels répondants et des rappels postaux ont été envoyés à ceux dont on n'avait pu obtenir que les adresses. Ceux que l'on pouvait joindre par téléphone pouvaient s'ils le souhaitaient répondre au questionnaire par téléphone.

2) En ce qui concerne l'atteinte des objectifs et l'analyse des incidences et des effets, on a mené des enquêtes auprès de quatre groupes de référence : des résidents d'ensembles locatifs sans but lucratif financés dans le cadre du Programme fédéral de logement sans but lucratif qui a été en application de 1979 à 1985, des résidents d'ensembles locatifs sans but lucratifs financés aux termes du Programme fédéral-provincial de logement sans but lucratif qui a eu effet de 1986 à 1993, des résidents d'ensembles de logements locatifs privés et des propriétaires-occupants d'ensembles de logements en copropriété.

La taille prévue des échantillons établis pour les enquêtes auprès des groupes de référence était suffisante pour permettre des estimations des proportions précises à plus ou moins 7 points de pourcentage de la proportion nationale réelle de la population, 19 fois sur 20.

Afin d'établir des bases de sondage des résidents d'ensembles de logements sans but lucratif, on a obtenu un échantillon aléatoire des ensembles de logements sans but lucratif à partir des données administratives de la SCHL (ensembles approuvés). On a ensuite demandé à des personnes-ressources de ces ensembles de fournir une liste d'adresses des logements des ensembles afin d'établir l'échantillon pour les fins de l'enquête.

La base de sondage des résidents d'ensembles locatifs privés a été fournie par une firme de sondage privée, et la base relative aux résidents d'ensembles de logements en copropriété a été constituée à partir des données administratives du FAH pour la période de 1998 à 2001 (demandes d'assurance prêt hypothécaire approuvées).

Le questionnaire et le mode d'administration de l'enquête étaient essentiellement les mêmes que pour les enquêtes menées auprès des résidents de coopératives d'habitation.

3) Pour ce qui est de l'analyse des problèmes que rencontrent les ensembles en difficulté et de l'atteinte des objectifs des programmes, des enquêtes ont porté sur l'état des immeubles d'un échantillon de coopératives d'habitation.

Pour les questionnaires portant sur l'état des lieux, on a adapté des questionnaires utilisés au cours d'évaluations antérieures. Prairie Research Associates (Winnipeg, Manitoba) a modifié les questionnaires de manière à ce qu'ils tiennent compte des caractéristiques des quartiers et des causes des réparations requises. Le questionnaire a ensuite été peaufiné par les Services de vérification et d'évaluation de la SCHL.

La taille prévue des échantillons établis pour les études sur l'état des lieux était suffisante pour permettre des estimations des besoins en réparations par logements de ces trois groupes de coopératives d'habitation qui soient précises à plus ou moins 600 $ du montant correspondant aux besoins en réparations réels par logement, 19 fois sur 20, au niveau d'agrégation provincial.

On a choisi pour les études sur l'état des lieux les mêmes coopératives d'habitation que pour les enquêtes menées auprès des occupants. Comme pour les enquêtes menées auprès des occupants, on a demandé à des personnes-ressources des coopératives d'habitation choisies de fournir une liste d'adresses des logements de leurs ensembles. Ces listes ont servi de bases de sondage pour les études sur l'état des lieux.

Les études sur l'état des lieux ont été menées de la fin novembre 2001 à mars 2002. Les SVE ont fourni aux agents techniques principaux de la SCHL dans chaque région les listes des ensembles et des logements choisis pour l'étude. Les agents techniques principaux ont ensuite demandé à des inspecteurs de la SCHL ou du secteur privé de remplir les questionnaires pour chaque ensemble choisi. Les questionnaires remplis ont ensuite été envoyés par la poste à R.A. Malatest and Associates en vue de la saisie des données dans une base de données informatique.

4) On a mené des enquêtes auprès des gestionnaires et membres de conseils d'administration de coopératives d'habitation. L'information obtenue grâce à ces enquêtes a principalement servi à l'analyse des problèmes que rencontrent les ensembles en difficulté.

C'est Prairie Research Associates qui a initialement conçu les questionnaires à l'intention des membres des conseils d'administration et des coordonnateurs ou gestionnaires. Ils ont été peaufinés par les Services de vérification et d'évaluation de la SCHL, de concert avec les membres du comité consultatif sur l'évaluation des programmes des coopératives d'habitation.

Les échantillons prévus étaient de taille suffisante pour permettre des estimations des proportions précises à plus ou moins 10 points de pourcentage de la proportion nationale réelle de la population, 19 fois sur 20.

Les coopératives d'habitation choisies pour les enquêtes auprès des membres de conseils d'administration et des coordonnateurs ou gestionnaires étaient les mêmes que pour les enquêtes auprès des occupants et les enquêtes sur l'état des lieux. On a demandé aux personnes-ressources de ces ensembles de fournir les noms, adresses et numéros de téléphone d'un membre de leur conseil d'administration et de leur coordonnateur ou gestionnaire.

Ces enquêtes ont été menées entre janvier et février 2002. Après l'envoi des questionnaires par la poste, R.A. Malatest and Associates a téléphoné aux destinataires afin de leur rappeler d'y répondre. On a aussi donné aux membres de conseils et coordonnateurs ou gestionnaires choisis l'occasion de répondre au questionnaire par téléphone.

Taux de réponse aux enquêtes

Les pourcentages de réponses réels aux différentes enquêtes sont donnés dans le tableau B1. Le cadre initial d'évaluation englobait 433 coopératives d'habitation ordinaires et sans but lucratif fédérales-provinciales. Cependant, 221 ensembles de logements seulement ont fourni de l'information sur les adresses des logements à des fins d'échantillonnage. Les 212 autres coopératives n'ont pas fourni l'information requises pour diverses raisons liées à des questions de confidentialité. Par conséquent, il a fallu accroître l'échantillon requis de ménages pour chaque ensemble de 5 à 10 logements en moyenne, de manière à obtenir des échantillons d'occupants des tailles requises. Les SVE ont examiné les caractéristiques des 221 coopératives incluses dans la base de sondage et ont établi l'absence de gauchissement en ce qui concerne les principales caractéristiques (comme la taille de l'ensemble, le type d'immeuble et l'endroit). Par conséquent, les échantillons de ménages peuvent être considérés comme des échantillons représentatifs de l'univers.

Comme le montre le tableau B1, une fois rajusté pour tenir compte des personnes qui n'avaient pas de numéro de téléphone valide, le taux de réponse était de 51,5 % pour l'ensemble de l'échantillon. Il convient aussi de noter que le groupe des locataires n'avait pas été prévenu à l'avance de la tenue de l'enquête et que seules les coopératives financées en vertu d'un programme de la SCHL ou de programmes provinciaux unilatéraux étaient directement visées par cette enquête.

TABLEAU B1
TAILLE DE L'ÉCHANTILLON, QUESTIONNAIRES REMPLIS ET POURCENTAGE DE RÉPONSES PAR GROUPE D'OCCUPANTS

	Échantillon de départ	Non admissibles	Numéro non en service/ incorrect	Échant. valide	Rappels	Refus	Questionnaires remplis	Pourcentage de réponses valides
Coop. relevant de prog. de la SCHL	4 488	186 4,1 %	671 15,0 %	3 631	726 16,2 %	434 9,7 %	2 471 55,1 %	68,1 %
Log. mixtes SBL	539	25 4,6 %	175 32,5 %	339	67 12,4 %	66 12,2 %	206 38,2 %	60,8 %
Log. SBL pour ménages ciblés	445	20 4,5 %	82 18,4 %	343	91 20,4 %	40 9,0 %	212 47,6 %	61,8 %
Log. en copropriété	803	90 11,2 %	217 27,0 %	496	116 14,4 %	111 13,8 %	269 33,5 %	54,2 %
Locataires	2 588	457 17,6 %	203 7,8 %	1 928	769 29,7 %	916 35,4 %	243 9,4 %	12,6 % *
Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux	891	35 3,9 %	280 31,4 %	576	149 16,7 %	62 7,0 %	365 41,0 %	63,4 %
Total - tous les groupes	**9 754**	**813 8,3 %**	**1 628 16,7 %**	**7 313**	**1 918 19,7 %**	**1 629 16,7 %**	**3 766 38,6 %**	**51,5 %**

* Le pourcentage de réponses valides pour l'échantillon des locataires a été faible en raison d'un certain nombre de facteurs. On a cessé de faire des appels quand on a atteint le nombre requis de questionnaires remplis et par conséquent, l'échantillon n'a pas été entièrement épuisé. Aucune lettre n'a été envoyée avant le début des appels et les locataires ne traitaient pas déjà avec la SCHL, ce qui s'est traduit par un taux anormalement élevé de refus.

2.2 AUTRES SOURCES DE DONNÉES

1) On a demandé à Statistique Canada des totalisations spéciales provenant du Recensement du Canada de 1996. Grâce à cette source de données, il a été possible d'établir des comparaisons fondées sur plusieurs caractéristiques socio-économiques entre les échantillons de résidents de coopératives d'habitation, de résidents d'ensembles sans but lucratif, de résidents de logements locatifs privés, de propriétaires-occupants de logements en copropriété et de propriétaires-occupants de logements en propriété absolue.

On a identifié les ménages vivant dans des coopératives d'habitation qui ont répondu au questionnaire détaillé du recensement de 1996 (échantillon de 20 pour cent) grâce à l'établissement d'un lien entre leurs codes postaux et les codes postaux des ensembles financés

dans le cadre des programmes des coopératives d'habitation et des programmes de logement sans but lucratif relevant de la LNH. Il a été démontré que deux types d'erreurs ont été commises pendant cet effort d'établissement d'un lien. Premièrement, les petites coopératives d'habitation qui ont le même code postal que d'autres types de logements des environs ne pouvaient être distinguées des autres logements. Deuxièmement, cette méthode n'a permis d'identifier que partiellement les grandes coopératives d'habitation n'ayant qu'une adresse postale, mais assez grandes pour exiger plus d'un code postal. On a essayé de résoudre ce problème en pondérant les données.

2) Les totalisations spéciales d'un ensemble de données longitudinales visant les déclarants (1982-1993) de familles vivant dans des ensembles de logements aidés en vertu de la LNH ont été obtenues de Statistique Canada. Elles ont permis des comparaisons fondées sur plusieurs caractéristiques socio-économiques entre les échantillons de résidents de coopératives d'habitation et de résidents d'ensembles de logements sans but lucratif.

Statistique Canada a créé de l'information sur le revenu et l'impôt des familles à l'aide de données obtenues de Revenu Canada au sujet des déclarants individuels. Afin de retracer l'information relative aux familles vivant dans des logements aidés, on a établi un lien entre les adresses des ensembles de logements aidés et les adresses des familles incluses dans cet ensemble de données. Il ressort cependant que cet exercice n'était pas précis. Étant donné que la SCHL ne pouvait fournir que l'adresse postale de l'ensemble, et non l'adresse postale de tous les logements de l'ensemble, les ensembles constitués d'immeubles ayant plusieurs adresses différentes n'étaient que partiellement couverts.

3) On a recueilli des données sur les droits d'occupation et les taux d'inoccupation dans les coopératives grâce au Système de l'enquête sur les logements locatifs (SELL) de la SCHL (octobre 2001). Cette information a été combinée à de l'information semblable recueillie grâce à ce même système pour les ensembles locatifs privés pour l'analyse de l'atteinte des objectifs (logements abordables).

La base de sondage de l'Enquête sur les logements locatifs a été conçue par le Centre d'analyse de marché de la SCHL. Tous les immeubles locatifs comptant plus de six logements sont inclus dans la base, incluant les coopératives d'habitation. Habituellement, on ne demande à un échantillon de gestionnaires de coopératives d'habitation que de l'information sur les logements inoccupés. Cependant, pour l'enquête d'octobre 2001, en guise de demande spéciale pour les besoins de la présente évaluation, on a demandé à tous les gestionnaires de coopératives d'habitation de l'échantillon de fournir de l'information sur leurs droits d'occupation et sur les logements inoccupés. Environ 65 pour cent d'entre eux ont répondu à l'enquête, et on note un trou important dans les Prairies.

4) Des données administratives ont servi de base pour plusieurs des enquêtes et ont été utilisées pour l'analyse des coûts des programmes et de l'efficience de la production et du fonctionnement des coopératives d'habitation. On en a aussi utilisé pour l'analyse des causes, dans les cas d'ensembles en difficulté.

Les données administratives fournissent de l'information tirée des dossiers d'approbation des subventions et des prêts au sujet de l'emplacement des logements, ainsi que de l'aménagement des ensembles (nombre de logements, type d'immeuble, coûts d'aménagement, frais de fonctionnement prévus, montants de subvention prévus, etc.). De plus, les ensembles sont tenus de produire des rapports annuels sur leurs frais de fonctionnement et d'entretien, leurs revenus, leurs subventions, leurs excédents (ou déficits) de fonctionnement, les soldes de leurs fonds de réserve, le nombre de ménages dont les droits d'occupation sont établis en fonction de leur revenu, etc. Cependant, comme pour la plupart des données administratives, il peut y avoir beaucoup d'information incomplète ou manquante, particulièrement en ce qui concerne les champs qui ne sont pas essentiels à l'administration des programmes. Il se peut que d'autres données ne soient pas toujours à jour (rapports annuels sur les ensembles d'habitation). Enfin, puisque l'administration du portefeuille de coopératives d'habitation a été confiée à certaines provinces et que les pratiques administratives varient d'une province à l'autre, certaines des données n'étaient pas compatibles, particulièrement en ce qui concernait les dossiers financiers annuels.

2.3 ÉTUDES SPÉCIALES COMMANDÉES

Des consultants du secteur privés ont été sélectionnés par concours pour l'exécution de trois études spéciales répondant aux besoins de l'évaluation.

9) Tony Wellman et Paddy Fuller ont réalisé deux études portant sur :
   - l'efficience du logement coopératif;
   - les coûts du logement coopératif.

10) Canmac Economics Ltd. a préparé une étude sur les coopératives d'habitation en difficulté.

3. FACTEURS MÉTHODOLOGIQUES

On a employé, pour l'évaluation, la méthode du « schéma quasi expérimental » afin de mesurer les incidences des programmes des coopératives d'habitation. La meilleure façon d'expliquer cette démarche est de la comparer avec la méthode classique du « schéma expérimental ». Selon cette dernière méthode, les gens (ou les ménages) sont répartis aléatoirement en deux groupes avant l'administration du programme : un groupe de référence qui ne bénéficie pas du programme et un groupe qui en bénéficie. La répartition aléatoire garantit l'absence de différences dans les facteurs internes ou externes entre les deux groupes qui pourraient expliquer les résultats du programme. On mesure les indicateurs d'intérêt avant et après l'administration du programme. Les différences dans les indicateurs peuvent alors être attribués au programme, puisqu'il s'agit du seul facteur différent entre les deux groupes.

En réalité, le schéma expérimental ne peut que rarement servir à mesurer les incidences d'un programme gouvernemental. La société n'accepterait pas une répartition aléatoire des ménages en deux groupes dont un bénéficierait du programme et l'autre, pas. Cependant, en raison de la répartition non aléatoire, il pourrait très bien y avoir, entre la composition du groupe bénéficiant du programme et celle du groupe de référence, des différences qui pourraient expliquer les résultats du programme. Il pourrait aussi y avoir, dans les facteurs externes qui auraient un rapport avec les endroits différents où se trouvent le groupe bénéficiant du programme et les groupes de référence, des différences qui expliqueraient les résultats du programme.

De plus, en pratique, recueillir des données sur des indicateurs pour les deux groupes, une fois avant l'intervention du programme, puis une fois après, risque de ne pas être possible car l'évaluation se déroule un certain temps après la mise en oeuvre du programme. Le coût élevé de la collecte de données peut aussi empêcher la collecte de données antérieures et ultérieures au programme. Du fait de cette absence de données antérieures et ultérieures à l'introduction du programme, l'évaluation des incidences du programme devient problématique. Toutes ces contraintes ont empêché le recours à la méthode du schéma expérimental pour cette évaluation. On a plutôt utilisé la méthode du « schéma quasi expérimental ».

Étant donné qu'il n'existait aucune évaluation des indicateurs d'intérêt avant la mise en place du programme, il fallait, dans le cadre de l'évaluation, demander aux répondants des enquêtes de se rappeler s'il y avait eu des changements dans leur situation sociale et économique personnelle depuis leur emménagement dans l'ensemble de logements. Il s'agit d'une méthodologie nettement moins solide, car elle s'appuie sur la mémoire, et les personnes qui vivent dans leur logement actuel depuis plus longtemps auront davantage de difficulté à se rappeler. Néanmoins, interroger les répondants sur les changements vaut mieux que simplement leur demander de préciser leur degré de satisfaction actuel ou de décrire leur situation sociale ou économique actuelle. Avec cette dernière démarche, on risquerait que les différences entre les résidents de coopératives d'habitation et les résidents d'autres types de logements puissent simplement s'expliquer par le libre choix : certains types de ménages pourraient être attirés par certains modes d'occupation (par exemple, les personnes sociables choisiraient les coopératives d'habitation, alors que les personnes solitaires choisiraient des logements locatifs).

Autre élément du schéma quasi expérimental employé pour la présente évaluation, des groupes que l'on pensait assez comparables aux résidents de coopératives d'habitation ont été choisis pour répondre aux mêmes questionnaires que les résidents de coopératives d'habitation. Ces groupes englobaient des ménages vivant dans des logements locatifs privés, dans des logements locatifs sans but lucratif et dans des logements en copropriété. On a choisi ces modes d'occupation comme points de comparaison parce qu'ils sont considérés comme les principales options qui s'offrent aux résidents de coopératives d'habitation, s'ils n'avaient pas accès à du logement coopératif. Par conséquent, les différences dans les indicateurs relatifs au développement social ou économique (par exemple) entre les ménages des coopératives d'habitation et les ménages de ces groupes pourraient être interprétées comme l'incidence du financement accordé par le gouvernement fédéral aux coopératives d'habitation.

Idéalement, pour que les différences dans les résultats puissent être attribuées au programme, les membres des groupes de référence devraient présenter des caractéristiques identiques aux membres des groupes bénéficiant du programme et être soumis aux mêmes facteurs externes. Cependant, comme on peut le constater à l'annexe A, où sont comparées les caractéristiques démographiques, socio-économiques et géographiques, il existe des différences entre les groupes bénéficiant du programme et les groupes de référence. Étant donné que ces différences peuvent expliquer les différences dans les résultats du programme, il faut les contrôler au cours de l'analyse. Dans la présente étude, on utilise à cette fin l'analyse de régression multiple.

L'analyse de régression mesure la relation entre une variable dépendante et une ou plusieurs variables indépendantes que l'on croit influer sur la taille de la variable dépendante (cette relation générée est appelée un « modèle »). Avec l'analyse de régression, on peut exécuter un test statistique pour déterminer si la relation entre chacune des variables indépendantes et la variable dépendante est importante ou faible, ou si, en fait, il existe même une relation. On peut aussi recourir au test statistique pour déterminer dans quelle mesure le modèle explique l'écart dans les données (le modèle est jugé solide s'il explique une bonne part de l'écart par rapport à la variable indépendante, par exemple, les dépenses des ménages).

On a recouru aux analyses de régression, pour la présente étude, afin de déterminer si la variation entre les ménages, concernant divers indicateurs de la satisfaction par rapport au logement et du développement social et économique, s'explique par le type de logement qu'ils habitent (coopérative d'habitation, logement sans but lucratif, logement locatif ou logement en copropriété) tout en contrôlant les autres variables qui peuvent influer sur ces indicateurs. Les variables indépendantes (explicatives) sont les suivantes : type de logement, type de ménage, région, niveau d'instruction, statut d'immigrant, membre d'une minorité visible, source de revenu, chef de ménage âgé de 55 ans ou plus, niveau de revenu et période écoulée depuis l'emménagement dans l'ensemble de logements.

La valeur de la variable dépendante est 1 si le ménage est très ou assez satisfait, et 0 s'il est neutre, un peu insatisfait ou très insatisfait. Étant donné que la valeur de la variable est de 1 ou 0, on recourt à un type spécial d'analyse de régression, l'analyse de régression logistique. Cette analyse évalue une relation non linéaire entre la variable dépendante et les variables indépendantes, et on y applique la méthode du maximum de vraisemblance. Il faut utiliser cette méthode pour éviter un problème statistique appelé l'hétéroscédasticité qui a pour effet d'invalider le test statistique concernant la relation entre les variables indépendantes et la variable dépendante.[60]

Avec l'analyse de régression logistique, on mesure la différence dans la probabilité qu'un ménage soit satisfait (ou ait amélioré sa situation sociale ou économique) en raison de la présence (ou de l'absence) des caractéristiques représentées par les variables indépendantes. Dans cette démarche, les principales statistiques à examiner sont celles qui visent le mode d'occupation des logements occupés par les répondants. La différence de probabilité estimative peut être positive pour les autres modes d'occupation, ce qui indiquerait que le programme des coopératives d'habitation a eu un effet négatif, ou négative, ce qui indiquerait que le programme des coopératives d'habitation a eu un effet positif. La différence de probabilité estimative, qu'elle soit positive ou négative, pourrait aussi être le fait du hasard parce que les données représentent un échantillon plutôt que la population totale et que, comme telles, on dit qu'elles ne sont pas statistiquement différentes de zéro, ce qui indique que le programme des coopératives d'habitation n'a eu aucune incidence.

Le tableau B2 ci-dessous présente un résumé des sources de sonnées et des méthodes de recherche employées dans la présente évaluation.

[60] L'autre problème statistique que l'on rencontre souvent avec l'analyse de régression est la multicollinéarité entre les variables indépendantes. Ce problème a aussi pour effet d'invalider le test statistique concernant la solidité de la relation entre les variables indépendantes et dépendante. On a vérifié l'absence de multicollinéarité des données relatives aux variables indépendantes utilisées dans cette analyse et toutes analyses de régression ultérieures, dans la présente étude, au moyen de diagnostics conçus par D.A. Belse, E. Kah et R.E. Welsch. Ce test démontre qu'il n'y a pas de multicollinéarité dans cet ensemble de données.

TABLEAU B2 :
MÉTHODES D'ÉVALUATION

	Méthode	Sources des données
Enjeu no 1		
Abordabilité	• Comparaison entre les droits d'occupation des coopératives d'habitation et les loyers du marché • Comparaison des rapports des frais de logement au revenu.	• Système de l'enquête sur les logements locatifs (SELL). • Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'ensembles sans but lucratif, de logements locatifs privés et de logements en copropriété.
Ensembles en difficulté financière	• Calcul de la probabilité de cas de défaut et de saisie pour les logements coopératifs, les logements locatifs privés et les logements sans but lucratif. • Comparaison entre les caractéristiques des coopératives d'habitation en difficulté et celles des coopératives d'habitation qui n'ont pas de difficulté.	• Enquête sur l'état des lieux et évaluation, enquêtes auprès des gestionnaires d'ensembles et des membres de conseils d'administration, SELL, données sur la gestion du portefeuille et données administratives du FAH, entrevues avec des gestionnaires du portefeuille et des gestionnaires d'ensembles ou des membres de conseils d'administration.
Contrôle démocratique	• Comparaison des indicateurs du contrôle démocratique. • Analyse de régression visant le contrôle des différences sur le plan des caractéristiques des ménages.	• Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'autres types de logements.
Travail bénévole des résidents	• Comparaison de la quantité de travail non payé accompli, selon les différents modes d'occupation. • Comparaison des indicateurs de travail bénévole.	• Données du recensement. • Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'autres types de logements.
Revenu	• Comparaison par rapport aux revenus de référence faibles et modestes. • Comparaison par rapport aux exigences des programmes pour ce qui est de loger des ménages à faible revenu	• Recensement, données régionales et administratives (données administratives longitudinales) • Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'autres types de logements. • Données administratives • Enquête auprès des gestionnaires d'ensembles et des membres de conseils d'administration
Qualité convenable	• Évaluation par un inspecteur professionnel des coûts de réparation nécessaire pour rendre les ensembles conformes aux normes minimales. • Évaluation par les occupants des travaux de réparation nécessaires dans leur logement.	• Enquête sur l'état des lieux • Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'autres types de logements.
Enjeu no 2		
Coût pour le gouvernement	• Analyse financière du coût annuel pour le gouvernement.	• Dossiers administratifs de la SCHL sur les engagements relatifs aux coopératives, coûts annuels de fonctionnement, données de comptabilité analytique.
Analyse comparative des coûts	• Analyse comparative des coûts économiques.	• Dossiers administratifs de la SCHL sur les engagements relatifs aux coopératives et aux coûts annuels de fonctionnement. Dossiers administratifs de la SCHL sur les engagements de prêt hypothécaire, loyers de référence annuels, données de comptabilité analytique, données de l'IREM, rapports annuels de la FHCC, rapports annuels de Revenu Canada.

TABLEAU B2 : MÉTHODES D'ÉVALUATION		
	Méthode	**Sources des données**
Enjeu no 3		
Qualité de vie	• Comparaison des changements dans les indicateurs de la qualité de vie. Analyse de régression visant à contrôler les divergences dans les caractéristiques des ménages.	• Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'autres types de logements.
Sécurité d'occupation	• Comparaison des données sur le roulement et sur la durée d'occupation. • Comparaison des indicateurs de la sécurité d'occupation. • Analyse de régression visant à contrôler les divergences dans les caractéristiques des ménages.	• Recensement, données régionales et administratives (données administratives longitudinales) • Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'autres types de logements.
Perfectionnement des compétences	• Comparaison du niveau d'instruction et du taux d'activité. • Comparaison des changements dans le perfectionnement des compétences et le bien-être économique. • Analyse de régression visant à contrôler les divergences dans les caractéristiques des ménages.	• Recensement, données régionales et administratives (données administratives longitudinales). • Enquête auprès des occupants de coopératives d'habitation, d'autres types de logements.

4. DONNÉES DE RÉFÉRENCE POUR L'ANALYSE

4.1 SEUILS DE REVENU

1) Plafond du deuxième quintile de revenu, Canada, 1998

Plafond du deuxième quintile de revenu - 1998		
Toutes les unités familiales	**Familles de deux personnes ou plus**	**Personnes seules**
31 189 $	44 326 $	15 561 $
Source : Enquête sur les revenus des familles, 1998 - Statistique Canada		

2) Seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété

Pour estimer les seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété, on a établi le revenu minimum requis pour l'achat d'une maison pour accédant à la propriété, en supposant le financement de l'achat au moyen d'un prêt assuré en vertu de la LNH. Pour estimer ces seuils, on a supposé l'achat d'un logement situé dans un ensemble de logements en copropriété de faible hauteur. On a fondé l'hypothèse sur une mise de fonds de 5 pour cent, un taux d'intérêt de 7,5 pour cent (en guise de moyenne des taux d'intérêt hypothécaire à long terme) et un prêt d'une durée de 25 ans. En conséquence, le seuil équivaut au revenu pour lequel le total des paiements de principal[61] et d'intérêt, de l'impôt foncier, des frais de chauffage et de la moitié des frais de copropriété correspond à trente-deux (32) pour cent. Les seuils ont été calculés séparément pour chaque région.

Les données sur les valeurs des logements en copropriété ont été tirées des données relatives aux approbations d'assurance hypothécaire LNH visant des logements neufs et existants, entre 1998 et 2001. Les données relatives aux impôts fonciers, aux frais de chauffage et aux frais de copropriété ont été tirées de l'Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada de 1999. Toute l'information a été convertie en dollars de 2001 au moyen de l'indice des prix à la consommation. Les seuils estimatifs d'abordabilité de l'accession à la propriété régionaux sont les suivants.

Seuils estimatifs d'abordabilité de l'accession à la propriété - moyenne des seuils régionaux	
Atlantique	32 564 $
Québec	38 296 $
Ontario	52 503 $
Prairies	40 204 $
Colombie-Britannique	54 154 $
Source : SVE, SCHL	

[61] Incluant une prime d'assurance hypothécaire de 4 %.

3) Seuils de faible revenu de Statistique Canada, 2000

Les seuils actuels que Statistique Canada utilise se fondent sur les données relatives aux dépenses des familles en 1992. Chaque année, les seuils de faible revenu (SFR) sont mis à jour en fonction de l'inflation que révèle l'indice des prix à la consommation (IPC). Les seuils établis pour 2000 figurent ci-dessous.

Seuils de faible revenu - 2000 - avant impôt					
Taille de la famille	**Régions rurales**	**Régions urbaines**			
		< 30 000	**30 000 - 99 999**	**100 000 - 499 999**	**> 500 000**
1	12 696	14 561	15 648	15 757	18 371
2	15 870	18 201	19 561	19 697	22 964
3	19 738	22 635	24 326	24 497	28 560
4	23 892	27 401	29 448	29 653	34 572
5	26 708	30 629	32 917	33 148	38 646
6	29 524	33 857	36 387	36 642	42 719
7	32 340	37 085	39 857	40 137	46 793
Source : Statistique Canada					

4) Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux

Les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux se fondent sur le point de vue selon lequel les ménages ne devraient pas avoir à consacrer plus de trente (30) pour cent de leurs revenus bruts à un logement convenable sur le plan de la taille (assez de chambres pour accueillir tous les membres du ménages, conformément à la Norme nationale d'occupation[62]) et de la qualité (n'ayant besoin que d'un entretien régulier et comportant une salle de bain). Un ménage qui devrait consacrer plus de 30 pour cent de son revenu à un logement de taille et de qualité convenable pourrait être considéré comme un ménage à faible revenu.[63]

---

[62] La Norme nationale d'occupation recommande que chaque adulte d'un ménage ait une chambre privée, sauf en cas de cohabitation avec un ou une conjointe. Dans ce cas, deux adultes pourraient utiliser une seule chambre. Un maximum de deux enfants du même sexe peuvent occuper la même chambre à coucher, et les enfants de sexes opposés peuvent occuper la même chambre à condition qu'ils aient moins de cinq ans. Les personnes seules peuvent occuper un studio en vertu de la NNO.

[63] On n'estimerait cependant pas nécessairement que le ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement. Pour qu'un ménage soit considéré comme éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, il doit 1) avoir un revenu inférieur au plafond de revenu déterminant les besoins impérieux et 2) occuper un logement qui n'est ni abordable, ni de taille et de qualité convenable.

Pour calculer les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux, on a établi les loyers médians pour les ensembles de logements privés comptant au moins trois maisons en rangée ou appartements en fonction de la taille de la collectivité et du nombre de chambres. L'Enquête sur les logements locatifs de 2001 de la SCHL a été la source de données. Toutes les statistiques visaient une combinaison de logements loués charges comprises ou non (pour le chauffage, l'eau chaude, l'électricité).

Estimation des plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux - moyennes provinciales - 2000		
Nombre de chambres	**RMR**	**AR ou ville**
Studio	16 920	14 124
1	20 640	17 196
2	24 240	20 724
3+	28 044	22 716
Source : CAM, SCHL		

4.2 ANALYSE DES COÛTS DES PROGRAMMES - SOURCES DES DONNÉES ET HYPOTHÈSES

Pour déterminer le coût que représente le logement coopératif pour le gouvernement, on a réuni de l'information sur le coût de subvention et le coût d'administration des ensembles.

Les coûts inclus étaient les suivants :

- coûts continus de subvention fédérale
- coûts continus de subvention provinciale
- subventions de démarrage
- coûts initiaux passés en perte (Fonds pour la préparation de projets)
- coûts du supplément au loyer (fédéral et provincial)
- coût d'administration et d'application des programmes des coopératives d'habitation
- coût d'administration et d'application du programme de supplément au loyer
- coûts du Programme d'organisation des ressources communautaires (PODRC)
- coûts du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), afin de faire en sorte qu'un ensemble soit conforme aux exigences, au moment de le soumettre au programme
- toutes autres subventions provinciales ou municipales

On planifiait initialement d'inclure dans ces calculs les coûts excédentaires pour le Fonds d'assurance hypothécaire (coûts de règlement des demandes dépassant les primes d'assurance accumulées et le revenu des placements qui y sont liés). Cependant, il semble y avoir en ce moment un surplus dans le compte du FAH qui porte sur les coopératives. Il n'est pas possible de déterminer s'il y a un surplus ou un déficit actuariel, étant donné que les tendances relatives aux arriérés et aux saisies ne sont pas prévisibles et ne peuvent soutenir une analyse actuarielle. Ces calculs ne comprennent donc pas les coûts excédentaires liés au règlement des demandes.

Les principales sources de données étaient les suivantes :

- Statistiques du logement au Canada et rapports annuels de la SCHL
- rapports internes, examens annuels, évaluations
- Budget principal des dépenses
- fichiers informatiques de la SCHL, incluant le grand livre général (GLG), le Système d'application des programmes (SAP) et le Système de gestion de souscription (SGS)

Les lacunes dans les données ont été comblées au moyen d'estimations fondées sur les données pertinentes disponibles. Sauf indication contraire, toutes les données sur les coûts sont en dollars d'origine (montants non redressés en fonction de l'inflation annuelle, ni présentés en valeur actualisée). De plus, les données sur les coûts représentent les dépenses à ce jour, depuis le début du programme; on n'a pas cherché à prévoir les coûts futurs ou à estimer le coût global du programme.

On a produit les indicateurs du coût, pour le gouvernement, des différents programmes des coopératives d'habitation en divisant le coût pertinent de chaque programme, converti en dollars de 2000, par le nombre pertinent d'années-logements.

Analyse des coûts de fonctionnement

On s'est penché sur la question de savoir si le logement coopératif est plus efficient que les autres modes d'occupation en raison de l'autonomie sur le plan de la gestion et du fonctionnement, en comparant les coûts de ce mode d'occupation à ceux des autres modes d'occupation (logements locatifs privés, logements locatifs sans but lucratif et logements en copropriété).

Il existe deux façons d'exécuter cette étude. On peut comparer les ensembles de taille et d'emplacement semblables, ou se pencher sur les moyennes à l'échelle du parc ou des portefeuilles.[64] Pour les fins de l'évaluation, c'est la seconde démarche qui a été choisie. On suppose implicitement que certains choix ont été faits dans le cadre de ce programme et que, dans la mesure où ils ont eu pour effet le sacrifice d'économies d'échelle pour certains coûts en raison du choix de créer des ensembles de petite taille, ou le paiement de montants supérieurs en immobilisations en raison d'un emplacement plus central, les incidences de ces choix sur les ressources font partie de l'équation et doivent être incluses.

[64] La première démarche mentionnée a été proposée dans le cadre de l'évaluation, mais il a fallu l'abandonner en raison de l'insuffisance de données détaillées.

Il vaut la peine d'expliquer l'attribution d'une valeur au travail bénévole de gestion et de fonctionnement des ensembles de logements.[65] Le modèle économique qui sous-tend cette attribution se fonde sur l'hypothèse selon laquelle un travailleur tire des avantages de ses loisirs, ce qui inclut l'activité productive non payée, et des biens et services qu'il peut se procurer parce qu'il travaille en contrepartie d'un salaire. Le travailleur fait un compromis entre les avantages de travailler et les avantages découlant des loisirs quand il décide du temps qu'il attribuera à chaque activité. Il ne peut pas améliorer son sort en travaillant davantage, car la valeur des biens et services supplémentaires qu'il serait en mesure de consommer est inférieure à la valeur du temps libre auquel il devrait renoncer. De même, il ne peut améliorer son sort en travaillant moins car la valeur des heures de loisir supplémentaires est inférieure à la valeur des biens et services supplémentaires auxquels il devrait renoncer. Étant donné que l'on attribue une valeur au temps de travail et au temps libre, il s'ensuit que les coûts de substitution associés au travail bénévole incluent la valeur du travail payé et des activités de loisir auxquels on a renoncé.

Si une personne n'allait pas faire de travail rémunéré pour plutôt exécuter du travail bénévole, la valeur du travail bénévole serait équivalente au nombre d'heures de travail bénévole multiplié par le taux de rémunération brut du marché (incluant les avantages sociaux) puisque le taux de rémunération brut est une mesure de la production qui a conséquemment été perdue. Ce qui est plus vraisemblable en ce qui concerne le travail bénévole lié à la gestion et au fonctionnement d'un ensemble de logements, c'est que des heures de loisir ont été manquées. La valeur du travail bénévole serait donc équivalente au nombre d'heures de travail bénévole multiplié par la valeur des temps libres du bénévole. Bien que l'on n'ait pas mesuré avec précision la valeur des temps libres, elle a une limite supérieure correspondant au taux de rémunération net, étant donné que c'est ce qu'en tirerait la personne si elle exécutait le travail en échange d'un salaire. La limite inférieure n'est pas connue, mais on a occasionnellement supposé qu'elle correspondait environ à 20 pour cent du taux de rémunération du marché.

On a recommandé de faire une analyse de sensibilité dans le cadre des études coût-avantage utilisant ces limites inférieure et supérieure.[66] On pourrait aussi utiliser un point se situant entre les limites inférieure et supérieure. Un examen des manuels portant sur les analyses coût-avantage révèle que le pourcentage le plus souvent donné pour la valeur du temps libre est 25 pour cent du taux de rémunération brut. Ce pourcentage s'appuie sur un certain nombre d'études empiriques. Par conséquent, on utilise 25 pour cent du taux de rémunération brut dans la présente étude. Étant donné que le taux horaire moyen pour tous les salariés était de 16,52 $ en 1994, on a calculé qu'une heure de travail bénévole valait 4,13 $. L'étude coût-efficacité incluait des estimations qui tiennent compte de la valeur du travail bénévole et d'autres qui n'en tiennent pas compte.

---

[65] Des renseignements généraux pertinents sur ce sujet se trouvent notamment dans les ouvrages suivants : *Travail non rémunéré des ménages : mesure et évaluation* de Statistique Canada 1996, n° 62-555-XPB au catalogue; D.W. Pearce & C. A. Nash *Social Appraisal of Projects - A Text in Cost-Benefit Analysis*, 1998; Richard O. Zerbe Jr. & Dwight D. Dively *Benefit-Cost Analysis in Theory and Practice*, 1995; Michael J. Frost *Value for Money: The Techniques of Cost-Benefit Analysis*, 1981.

[66] Voyez par exemple Peter G.C. Townley, *Principles of Cost Benefit Analysis in a Canadian Context*, pages 122 à 128.

ANNEXE C

TABLEAUX DE RÉFÉRENCE DÉTAILLÉS

1. COÛTS DES PROGRAMMES

Attentes : L'évaluation a permis de déterminer les coûts globaux que représente pour le gouvernement l'aide aux coopératives d'habitation. On s'attend à ce que les coûts totaux des programmes aient augmenté avec le temps, au fur et à mesure que des logements s'ajoutaient au parc et que les prix augmentaient avec l'inflation. On a ensuite établi divers rapports de coûts par programme, notamment :

- le coût annuel total du programme par logement;
- le coût annuel total par logement pour combler l'écart entre les coûts économiques et les droits d'occupation;
- le coût annuel total par logement destiné à un ménage à faible revenu pour combler l'écart entre les droits d'occupation et les droits d'occupation exigés des ménages à faible revenu;
- le coût annuel total du programme par logement destiné à un ménage à faible revenu.

Méthode a) : Pour déterminer le coût que représente le logement coopératif pour le gouvernement, on a réuni de l'information sur le coût de subvention et le coût d'administration des ensembles.

Sauf indication contraire, toutes les données sur les coûts sont en dollars d'origine (montants non redressés en fonction de l'inflation annuelle, ni présentés en valeur actualisée). De plus, les données sur les coûts représentent les dépenses à ce jour, depuis le début du programme; on n'a pas cherché à prévoir les coûts futurs ou à estimer le coût global du programme.

Constatations découlant de la méthode a) : Le coût global des coopératives d'habitation de 1973 à 2000 est de 4,1 milliards de dollars. Le nombre total de logements coopératifs administrés en 2000 s'établissait à 65 464.

- Le Programme des coopératives d'habitation relevant de l'article 61 a coûté au total, depuis 1973, 233,8 millions de dollars et a permis la création de 6 616 logements.
- Le programme relevant de l'article 95 a coûté au total, depuis 1978, 2,7 milliards de dollars et a permis la création de 38 838 logements.
- Le programme des coopératives PHI a coût au total, depuis 1986, 680,1 millions de dollars et a permis la création de 14 435 logements.
- Le coût total du financement de 5 576 logements coopératifs, dans le cadre du programme de logement sans but lucratif, de 1986 à 1993, est de 492 millions de dollars. Il est à noter que seul le coût des logements qui font l'objet d'une aide fédérale et qui sont soumis à un contrôle du revenu est inclus (c'est-à-dire que les coûts provinciaux associés à l'ajout de logements soumis à un contrôle du revenu aux logements fédéraux destinés à des ménages ciblés ne sont pas inclus).

Depuis 1973, la plus grande partie des dépenses gouvernementales (61 %) ont servi au versement d'une aide axée sur l'offre visant à réduire les coûts économiques comme les remboursements sur les prêts, les dépenses de fonctionnement et les dépenses de réparation et d'entretien (tous les logements d'un ensemble bénéficiaient de cette aide). Trente-cinq pour cent (35 %) des dépenses gouvernementales ont servi à réduire les droits d'occupation des membres de coopératives à faible revenu, et 2,5 pour cent, à couvrir les dépenses administratives générale des programmes.

TABLEAU I.1. ANNEXE C :
COÛT TOTAL DES PROGRAMMES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION
POUR LE GOUVERNEMENT
(EN MILLIERS DE DOLLARS COURANTS)

	Programme 1973-1978	Programme 1979-1985	Programme des coop. PHI	Prog. f.-p. de logement coop. et SBL	Total
Aide axée sur l'offre	128 873	1 736 900	411 942	228 139	2 505 854
Aide aux ménages à faible revenu	91 533	886 641	204 219	256 240	1 438 633
Administration*	**	39 648	62 284	7 676	109 608
Démarrage et PAREL	13 474	37 095	1 706	0	52 275
Total	233 880	2 700 284	680 151	492 055	4 106 370

Source : « A Study of Cooperative Housing Costs », étude réalisée par Tony Wellman et Paddy Fuller pour les SVE, 2001

*** Voir le document d'information, pour obtenir des détails sur les calculs des coûts d'administration. Les coûts liés aux coopératives relevant du programme de 1979-1985 se fondent sur les données de l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation effectuée en 1992. Les coûts des coopératives bénéficiant d'un PHI ont été établis en fonction des comptes financiers du grand livre général de la SCHL et ajustés pour tenir compte des frais de gestion provinciaux pour la portion du portefeuille transférée aux provinces après 1997. Dans le cas des coopératives relevant du programme f.-p. et sans but lucratif, on a inclus dans les calculs une estimation des coûts provinciaux fondée sur les ententes de partage des frais avec les provinces de 1996. Tous les coûts ont été ajustés en fonction du taux d'inflation applicable à la période d'exploitation de l'ensemble.**

**** Pour les coopératives relevant du programme de 1973-1978 (article 61), le taux d'intérêt utilisé pour calculer la contribution relative au taux d'intérêt comprenait une marge de 3/8 % pour les coûts administratifs. Les coûts d'administration pour ces ensembles sont donc inclus sous « aide axée sur l'offre ».**

Méthode b) : Les statistiques ci-dessus donnent un aperçu général des tendances des dépenses gouvernementales concernant les programmes des coopératives d'habitation, mais ne permettent pas une comparaison significative entre les différentes versions des programmes car elles avaient effet à différentes époques et pendant des périodes différentes, et qu'elles étaient associées à des niveaux différents de ressources et de résultats. Afin de produire des indicateurs comparatifs des coûts, il faut standardiser les données en fonction du nombre de logements produits dans le cadre de chaque programme, pendant la durée du programme et compte tenu de l'inflation annuelle des prix.

- On peut facilement obtenir dans les dossiers administratifs le nombre total de logements aidés dans le cadre des programmes. Cependant, il a fallu estimer pour chaque programme la façon dont étaient répartis les logements pour ménages à faible revenu et les logements pour ménages à revenus modeste et élevé. Pour les programmes qui ont eu effet de 1973 à 1978 et de 1979 à 1985, on a obtenu la proportion des ménages à faible revenu en établissant le nombre de résidents ayant des revenus inférieurs à la limite supérieure du deuxième quintile de revenu familial et ayant aussi obtenu une aide fondée sur le revenu pour leurs droits d'occupation.[67] Les résultats indiquent que, en 1990, 34 pour cent des logements créés dans le cadre du programme 1973-1978 et 49 pour cent des logements créés dans le cadre du programme 1979-1985 étaient occupés par des ménages à faible revenu.[68] Pour ce qui est du programme des coopératives PHI, on a estimé que les ménages recevant une aide sous forme de supplément au loyer étaient des ménages à faible revenu alors que, pour le programme fédéral-provincial de logement coopératif et sans but lucratif de 1986-1993, tous les logements faisant l'objet d'une aide fédérale étaient considérés comme destinés à des ménages à faible revenu.

- On a tenu compte des durées variées des différents programmes en faisant le total des années-logements de chaque programme (par exemple, pour un logement qui existait depuis dix ans, on avait dix années-logements).

- On a tenu compte de l'inflation annuelle en convertissant les coûts des programmes en dollars constants de 2000, au moyen de l'indice des prix à la consommation.

On a produit les indicateurs du coût, pour le gouvernement, des différents programmes des coopératives d'habitation en divisant le coût pertinent de chaque programme (converti en dollars de 2000) par le nombre pertinent d'années-logements.

Constatations découlant de la méthode b) : Selon cette analyse, le programme le plus coûteux pour le gouvernement a été le Programme fédéral-provincial de logement coopératif et sans but lucratif, et le moins coûteux, le Programme des coopératives d'habitation 1973-1978. Cette tendance est constante pour le coût annuel des subventions par logement, le coût annuel par logement pour ce qui est de combler l'écart entre les coûts économiques et les droits d'occupation, et le coût annuel par logement destiné à des ménages à faible revenu, pour la réduction des droits d'occupation.

---

[67] D'après les données provenant de l'enquête auprès des occupants menées dans le cadre de l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation de 1992.

[68] Étant donné que l'information provenant de l'Évaluation des programmes de logement coopératif et sans but lucratif de l'article 56.1 réalisée en 1983 donnait de plus faibles proportions de résidents à faible revenu, on a effectué des interpolations entre les proportions des résidents à faible revenu selon l'Évaluation du Programme fédéral des coopératives d'habitation de 1992 et les proportions selon l'évaluation mentionnée plus haut afin de déterminer les proportions de résidents à faible revenu au cours des années de l'intervalle.

Coûts de fonctionnement

Attentes : L'évaluation a comporté un examen visant à déterminer si les logements coopératifs sont produits et exploités de façon plus efficiente que les autres types de logements. Contrairement aux occupants de logements locatifs publics ou privés, mais à l'instar des propriétaires-occupants, les membres des coopératives sont motivés à utiliser plus parcimonieusement les services comme le chauffage et l'eau, et à bien entretenir leur immeuble. Ils peuvent aussi fournir de nombreux services eux-mêmes, plutôt que de recourir aux services de professionnels. On pourrait dont s'attendre à ce que la production de logements coopératifs donne lieu à des coûts de fonctionnement et d'entretien inférieurs à ceux des ensembles de logements locatifs publics et privés.

Méthode : On a comparé les coûts du logement coopératif à celui des autres modes d'occupation (locatif privé, locatif sans but lucratif et copropriété). Il existe deux façons d'exécuter cette étude. On peut comparer les ensembles de taille et d'emplacement semblables, ou se pencher sur les moyennes à l'échelle du parc ou des portefeuilles.[69] Pour les fins de l'évaluation, c'est la seconde démarche qui a été choisie. On a utilisé des données de la publication annuelle (1994) de l'Institute of Real Estate Management (IREM) et du document de Ark Research Associates intitulé « Incomes and Expenses Data for Canadian Multi-unit Residential Buildings ». On suppose implicitement que certains choix ont été faits dans le cadre du programme des coopératives d'habitation et que, dans la mesure où ils ont eu pour effet le sacrifice d'économies d'échelle pour certains coûts en raison du choix de créer des ensembles de petite taille, ou le paiement de montants supérieurs en immobilisations en raison d'un emplacement plus central, les incidences de ces choix sur les ressources font partie de l'équation et doivent être incluses.

On mesure l'efficience relative en comparant la valeur actuelle du coût global (50 ans) des logements coopératifs par rapport aux logements sans but lucratif, aux logements locatifs privés et aux logements en copropriété. Tous les types de coûts sont tenus en compte (coût à l'échelle de l'ensemble, frais engagés directement par les occupants et valeur imputée du travail bénévole des résidents de tous les types de logements).

Pour les fins de l'étude, les coûts de fonctionnement et les autres coûts permanents qui servent à déterminer le coût global sont tirés des données, plus complètes, de 1994. Les coûts en immobilisations sont ceux de 1990, à l'époque où l'on produisait toujours des logements dans le cadre du programme des coopératives PHI.

[69] La première démarche mentionnée a été proposée dans le cadre de l'évaluation, mais il a fallu l'abandonner en raison de l'insuffisance de données détaillées.

TABLEAU 1.2, ANNEXE C :
SOURCES DE DONNÉES POUR L'ÉTUDE COÛT-EFFICACITÉ DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Composante	Logements coop.	Logements SBL	Logements locatifs	Log. en coprop.
Coûts en immobilisations (à l'échelle des ensembles) - services exclus	Données internes de la SCHL (AGRSHRX)	Données internes de la SCHL (AGRSHRX)	Données de l'IREM sur le logement locatif au Canada, rapport sur le logement locatif de ARK Research Associates	Données de l'IREM sur le logement en copropriété au Canada
Coûts des services, travail bénévole, travail de réparation et d'entretien réalisé par les occupants	Enquête auprès des occupants, Évaluation des programmes des coopératives d'habitation de 2002	Enquête auprès des occupants, Évaluation des programmes des coopératives d'habitation de 2002	Enquête auprès des occupants, Évaluation des programmes des coopératives d'habitation de 2002	Enquête auprès des occupants, Évaluation des programmes des coopératives d'habitation de 2002
Administration et application des programmes	Données des programmes de la SCHL	Données des programmes de la SCHL	S.O.	S.O.
Coûts en immobilisations	Statistiques du logement au Canada (SLC)	SLC	États pro forma de Clayton & Lampert	Données sur la souscription

Source : « Efficiency of Cooperative Housing », étude réalisée par Tony Wellman et Paddy Fuller pour les SVE, 2001

Étant donné que l'étude utilisait des données de sources différentes, il y a eu, inévitablement, des problèmes de comparabilité, particulièrement au moment de chercher à comparer des catégories de coûts individuelles. Il a donc été nécessaire de procéder à des estimations et à des redressements des nombres.

Il vaut la peine d'expliquer l'attribution d'une valeur au travail bénévole de gestion et de fonctionnement des ensembles de logements. Le modèle économique qui sous-tend cette attribution se fonde sur l'hypothèse selon laquelle un travailleur tire des avantages de ses loisirs, ce qui inclut l'activité productive non payée, et des biens et services qu'il peut se procurer parce qu'il travaille en contrepartie d'un salaire. Le travailleur fait un compromis entre les avantages de travailler et les avantages découlant des loisirs quand il décide du temps qu'il attribuera à chaque activité. Il ne peut pas améliorer son sort en travaillant davantage, car la valeur des biens et services supplémentaires qu'il serait en mesure de consommer est inférieure à la valeur du temps libre auquel il devrait renoncer. De même, il ne peut améliorer son sort en travaillant moins car la valeur des heures de loisir supplémentaires est inférieure à la valeur des biens et services supplémentaires auxquels il devrait renoncer. Étant donné que l'on attribue une valeur au temps de travail et au temps libre, il s'ensuit que les coûts de substitution associés au travail bénévole incluent la valeur du travail payé et des activités de loisir auxquels on a renoncé.

Si une personne n'allait pas faire de travail rémunéré pour plutôt exécuter du travail bénévole, la valeur du travail bénévole serait équivalente au nombre d'heures de travail bénévole multiplié par le taux de rémunération brut du marché (incluant les avantages sociaux) puisque le taux de rémunération brut est une mesure de la production qui a conséquemment été perdue. Ce qui est plus vraisemblable en ce qui concerne le travail bénévole lié à la gestion et au fonctionnement d'un ensemble de logements, c'est que des heures de loisir ont été manquées. La valeur du travail bénévole serait donc équivalente au nombre d'heures de travail bénévole multiplié par la valeur des temps libres du bénévole. Bien que l'on n'ait pas mesuré avec précision la valeur des temps libres, elle a une limite supérieure correspondant au taux de rémunération net, étant donné que c'est ce qu'en tirerait la personne si elle exécutait le travail en échange d'un salaire. La limite inférieure n'est pas connue, mais on a occasionnellement supposé qu'elle correspondait environ à 20 pour cent du taux de rémunération du marché.

On a recommandé de faire une analyse de sensibilité dans le cadre des études coût-avantage utilisant ces limites inférieure et supérieure.[70] On pourrait aussi utiliser un point se situant entre les limites inférieure et supérieure. Un examen des livres de cours sur les analyses coût-avantage révèle que le pourcentage le plus souvent donné pour la valeur du temps libre est 25 pour cent du taux de rémunération brut. Ce pourcentage s'appuie sur un certain nombre d'études empiriques. Par conséquent, on utilise 25 pour cent du taux de rémunération brut dans la présente étude. Étant donné que le taux horaire moyen pour tous les salariés était de 16,52 $ en 1994, on a calculé qu'une heure de travail bénévole valait 4,13 $.

Ensembles en difficulté

Attentes : Dans le cadre de l'évaluation, on a examiné les circonstances dans lesquelles les coopératives ont connu des difficultés financières. Il y a pour de telles difficultés un certain nombre de causes possibles, allant des changements dans les conditions du marché local et dans l'environnement de l'ensemble, à des pratiques de gestion médiocres et à des problèmes de leadership. Dans certains cas, les difficultés sont si graves que l'ensemble ne peut répondre à ses obligations financières et doit obtenir l'aide du gouvernement, du Fonds d'assurance hypothécaire ou du Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation, ou encore cesser d'exister.

Méthode a) : En guise de première analyse, on a comparé la probabilité pour les coopératives et les ensembles sans but lucratif de se trouver en difficulté.[71] Les listes d'ensembles en difficulté ont été produites par les gestionnaires de portefeuille de la SCHL, pour les provinces de l'Î.-P.-É., du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique, et par les gestionnaires de portefeuille des organismes provinciaux du logement, pour Terre-Neuve et Labrador, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, le Manitoba et la Saskatchewan.

Il n'existe pas de définition officielle de ce qu'est un ensemble en difficulté. Cependant, il semble que les gestionnaires de portefeuille aient relevé les ensembles qui font déjà l'objet de

[70] Voyez par exemple Peter G.C. Townley, *Principles of Cost Benefit Analysis in a Canadian Context*, pages 122 à 128.

[71] Le plan initial prévoyait aussi une comparaison avec les ensembles locatifs privés et les logements en copropriété, mais les données n'étaient pas disponibles.

mesures de sauvetage de la part du Fonds d'assurance hypothécaire ou qui risquent d'avoir besoin de mesures de sauvetage pour diverses raisons.

Les données qui ont servi à cette analyse ont été tirées des dossiers d'administration des programmes (engagements relatifs aux projets) et de listes d'ensembles en difficulté dressées par la SCHL et par des gestionnaires provinciaux de portefeuilles de logements subventionnés.

Constatations découlant de la méthode a) : Deux cent trente-huit coopératives ont été données comme étant en difficulté. La plupart étaient des coopératives ayant vu le jour entre 1978 et 1985. Cependant, un nombre important de ces coopératives bénéficiaient d'un PHI. Un très petit nombre seulement de coopératives en difficulté avaient été créées entre 1973 et 1978.

En ce qui concerne les ensembles réalisés entre 1973 et 1978, il y avait peu de différence entre la probabilité de difficulté pour les coopératives et pour les ensembles de logements sans but lucratif. Cependant, dans le cas des ensembles créés entre 1979 et 1985, les coopératives risquaient nettement plus de se trouver en difficulté que les ensembles sans but lucratif.

L'âge de l'ensemble et la conception du programme (le type de financement, le type d'aide gouvernementale, etc.) ont de toute évidence une influence sur la probabilité de difficultés. Les coopératives créées entre 1986 et 1991 (PHI) risquaient de rencontrer des difficultés presque deux fois plus que les coopératives créées entre 1979 et 1985, et environ 12 fois plus que les coopératives lancées entre 1973 et 1978. Il existe un lien semblable, bien que pas aussi extrême, entre l'âge des ensembles et la conception du programme, et la probabilité des ensembles sans but lucratif de se trouver en difficulté.

Méthode b) : Afin d'examiner les causes des difficultés, on a mis en corrélation le statut d'un échantillon d'ensembles (en difficulté ou non) et les facteurs internes et externes.

Les données qui ont servi à l'analyse des ensembles en difficulté provenaient de trois sources de données obtenues dans le cadre de l'évaluation, soit : une enquête auprès des membres de conseils d'administration de coopératives d'habitation; une enquête auprès des gestionnaires de coopératives d'habitation; une enquête sur l'état des lieux (qui comprenait également une évaluation des caractéristiques du quartier par les inspecteurs). De plus, on a utilisé des données provenant des dossiers d'administration des programmes de coopératives d'habitation et des données sur le marché du logement tirées des enquêtes de la SCHL, de même que les données des recensements de 1991 et 1996 de Statistique Canada.

On a effectué des tests afin de mesurer les différences, à l'égard d'un grand nombre de caractéristiques, entre les coopératives d'habitation en difficulté et celles qui n'ont pas de difficulté. On n'a découvert aucune différence importante pour la plupart de ces caractéristiques. Seules celles qui présentaient une différence statistique sont présentées ci-dessous (sauf indication contraire).

Constatations découlant de la méthode b) : Un examen de l'enquête sur l'état des lieux a montré que les coopératives d'habitation en difficulté sont plus susceptibles que les ensembles qui n'ont pas de difficulté :

- de nécessiter des réparations liées à une construction médiocre;
- de nécessiter des réparations liées à une conception médiocre.

Un examen des caractéristiques du quartier a montré que les coopératives d'habitation en difficulté sont plus susceptibles que les ensembles qui n'ont pas de difficulté d'être situées dans un quartier stable ou en déclin.

En ce qui concerne la gestion des ensembles, les ensembles en difficulté sont plus susceptibles que les ensembles qui n'ont pas de difficulté :

- de compter des gestionnaires moins expérimentés;
- d'avoir des employés rémunérés;
- d'afficher des taux d'arriérés plus élevés;
- d'inclure des logements inoccupés.

De plus, les ensembles en difficulté sont susceptibles de disposer de moins de fonds de réserve par ménage que les ensembles qui n'ont pas de difficulté. Cela peut être dû au fait que les ensembles en difficulté ont réduit leurs contributions au fonds de réserve dans le passé ou qu'ils ont dû puiser plus souvent dans leur fonds de réserve pour éponger les pertes de fonctionnement courantes.

Pour ce qui est de la direction des ensembles, les conseils d'administration des ensembles en difficulté sont plus susceptibles que ceux des ensembles qui n'ont pas de difficulté :

- d'être moins expérimenté;
- de ne pas surveiller les revenus et les dépenses, de même que les états financiers;
- de ne pas comparer les données prévisionnelles et effectives;
- de ne pas examiner l'évaluation fiscale, les exigences d'assurance et les obligations envers la SCHL ou la province;
- de ne pas disposer de comités financier, social et récréatif, de sélection des membres ou d'entretien structurés.

En ce qui concerne les membres de la coopérative, les ensembles en difficulté sont plus susceptibles que les ensembles qui n'ont pas de difficulté :

- de compter un nombre inférieur de participants aux réunions générales;
- de compter un nombre inférieur de participants aux activités bénévoles.

Pour ce qui regarde les caractéristiques du marché, les ensembles en difficulté sont plus susceptibles que les ensembles qui n'ont pas de difficulté d'être situés dans un marché :

- de l'île-du-Prince-Édouard, du Nouveau-Brunswick, du Manitoba ou de la Saskatchewan*;
- où le taux d'inoccupation est plus élevé;
- où les loyers sont plus bas*;
- où la valeur des maisons est plus faible*;
- où la population est moins importante;
- où le taux de croissance de la population est plus faible*;
- où le revenu moyen par ménage est plus bas;
- où le taux de chômage est plus élevé.

(* indique une signification statistique)

Méthode c) : Cette analyse unidimensionnelle ne permet pas de savoir s'il existe une corrélation entre ces caractéristiques et si, en fait, elles ne mesurent pas la même chose (p. ex., les taux d'inoccupation du marché et les taux d'inoccupation des ensembles). De plus, elle ne mesure pas l'importance de leur influence sur la possibilité que l'ensemble éprouve des difficultés financières. En conséquence, comme deuxième source de données, on a recouru à une analyse de régression logistique dans laquelle la variable dépendante indiquait si l'ensemble était en difficulté ou non et les variables indépendantes correspondaient aux caractéristiques de l'ensemble. On peut interpréter les paramètres estimés obtenus au moyen de cette analyse comme des indicateurs de l'importance et de l'orientation (+ ou -) de l'influence de ces caractéristiques sur la probabilité que l'ensemble éprouve des difficultés financières. On a exécuté des tests statistiques afin de déterminer si les paramètres estimés étaient statistiquement différents de zéro et s'il existait une corrélation entre eux.

Constatations découlant de la méthode c) : L'équation de régression finale comprenait les variables suivantes :

- rapport des paiements hypothécaires annuels (principal et intérêt) au loyer annuel;
- cause des réparations : construction ou conception médiocres;
- présence d'un sous-comité financier du conseil d'administration;
- âge de la coopérative d'habitation (de 14 à 23 ans);
- fonds de réserve par logement.

Toutes ces variables étaient statistiquement significatives (niveau de 5 %) et elles n'étaient pas fortement corrélées entre elles. Ensemble, elles représentaient 29,6 % de la différence entre les ensembles en difficulté financière et les ensembles qui n'avaient pas de difficulté (R^2 de McFadden = 29,6 %).

L'analyse de régression logistique (fondée sur les données de 99 coopératives d'habitation) a révélé que les coûts fixes (rapport entre les paiements hypothécaires et le loyer) sont le facteur discriminant le plus puissant (7,1 %). Elle indique également que l'état des immeubles (construction ou conception médiocres), le fonds de réserve par logement et la gestion de la coopérative (présence d'un sous-comité financier du conseil d'administration) sont des facteurs importants qui permettent de distinguer entre les coopératives en difficulté financière et celles qui ne le sont pas. L'âge de l'ensemble, qui a remplacé le type de programme aux fins de l'analyse, a également une incidence sur les résultats finaux.

Ces résultats doivent être interprétés avec prudence et n'indiquent pas nécessairement une relation causale, et ce, en raison de plusieurs facteurs dont la petite taille de l'échantillon et la nature qualitative des autres variables qui ne sont pas ressorties dans le cadre de l'analyse de régression multiple. Par conséquent, les variables finales qui se sont avérées importantes constituent des variables-indicateurs des principaux facteurs plutôt que des causes précises. Cette analyse, fondée sur les données accessibles, a démontré l'absence d'attributs marqués permettant d'établir une distinction nette entre les coopératives d'habitation en difficulté financière et celles qui ne le sont pas.

Conclusions : Les coopératives d'habitation sont plus susceptibles de se trouver en difficulté que les ensembles sans but lucratif, si l'on entend par ensembles en difficulté les ensembles qui bénéficient de mesures de sauvetage de la part du Fonds d'assurance hypothécaire ou qui ont été donnés par les gestionnaires de portefeuille de la SCHL ou de l'organisme provincial de logement comme risquant d'avoir besoin de mesures de sauvetage. Bien que les données de l'enquête fassent état d'une gamme de facteurs mentionnés par les gestionnaires des ensembles et qui ont un lien avec les difficultés financières (les facteurs principaux étant les réparations imprévues, le taux d'inoccupation élevé, les arriérés de droits d'occupation et le rattrapage requis en raison de l'entretien différé), l'analyse de régression multiple n'a relevé que cinq variables d'importance et, ensemble, elles expliquaient la situation du tiers seulement des ensembles en difficulté. Ces résultats démontrent qu'une série de facteurs ont une incidence sur les risques qu'un ensemble éprouve des difficultés financières.

2. CONDITIONS DE LOGEMENT ET ABORDABILITÉ

2.1 CONTRÔLE DÉMOCRATIQUE ET TRAVAIL BÉNÉVOLE

Attentes : L'évaluation a examiné dans quelle mesure les membres des coopératives d'habitation prennent démocratiquement des décisions concernant l'ensemble et la collectivité qu'il constitue, ainsi que la mesure dans laquelle les membres donnent de leur temps et font du travail pour le fonctionnement de la coopérative.

Méthode a) : La participation des résidents et leur capacité d'influencer les décisions ont servi d'indicateurs du contrôle démocratique et du travail bénévole dans les coopératives d'habitation. On a comparé les réponses des résidents de coopératives à celles des résidents d'autres types de logements.

Constatations découlant de la méthode a) :

TABLEAU 2.1.1 , ANNEXE C :
EST-CE QUE DES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE, INCLUANT VOUS-MÊME, PARTICIPENT ACTUELLEMENT, OU ONT DÉJÀ PARTICIPÉ, À DES ACTIVITÉS LIÉES AU LOGEMENT QUE VOUS OCCUPEZ EN CE MOMENT?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU « OUI » - PONDÉRÉ)

EST-CE QUE DES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE, INCLUANT VOUS-MÊME, ONT DÉJÀ PARTICIPÉ BÉNÉVOLEMENT AUX ACTIVITÉS SUIVANTES LIÉES À VOTRE LOGEMENT?
(POURCENTAGE DE TOUS LES RÉSIDENTS QUI ONT DIT AVOIR PARTICIPÉ AUX ACTIVITÉS - PONDÉRÉ)

Activités	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Pourcentage ayant participé au total	88,9	89,8	91,7	4,4	17,1	3,3	36,6
Taille de l'échantillon	*1 943*	*480*	*363*	*203*	*205*	*242*	*268*
Parmi eux (%) : Travail au sein de comités	82,5	84,0	82,0	*	56,7	*	51,8
Participation à des réunions	95,0	92,0	97,3	*	72,7	*	87,0
Travaux d'entretien	67,3	67,8	63,0	*	*	*	35,4
Travail de bureau	32,1	32,2	26,6	*	*	*	21,0
Organisation d'activités sociales	49,2	45,4	37,2	*	36,7	*	16,9
Sélection de résidents	41,5	41,8	39,5	*	*	*	1,3
Leadership (1)	50,1	46,3	46,2	*	28,1	*	49,4
Taille de l'échantillon (étendue)	*1504-1653*	*391-422*	*293-329*	*8-9*	*27-33*	*8*	*75-99*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL
*** Données insuffisantes**
(1) Le terme leadership signifie qu'un résident siège au conseil d'administration de la coopérative ou fait partie de la direction d'une association de locataires ou de copropriétaires.

TABLEAU 2.1.2, ANNEXE C :
EN CE MOMENT, COMBIEN D'HEURES PAR MOIS VOUS ET D'AUTRES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE CONSACREZ-VOUS À DES ACTIVITÉS BÉNÉVOLES LIÉES À VOTRE LOGEMENT? (ESTIMATIONS DES NOMBRES MOYENS ET MÉDIANS D'HEURES PAR MOIS, PAR MÉNAGE)

Types d'activités	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Pourcentage ayant participé au total	88,9	89,8	91,7	4,4	17,1	3,3	36,6
Taille de l'échantillon	*1 943*	*480*	*363*	*203*	*205*	*242*	*268*
Réunions et comités							
moyenne	4,1	3,5	4,3	*	*	*	1,7
médiane	2,0	2,0	2,5				1,0
Entretien, travail de bureau							
moyenne	3,7	3,8	2,4	*	*	*	0,8
médiane	1,0	1,0	1,0				0
Total							
moyenne	7,8	7,3	6,7	*	*	*	2,5
médiane	3,0	3,0	3,5				1,0
Taille de l'échantillon (étendue)	*1227-1337*	*329-355*	*262-290*	*5-6*	*21-29*	*7*	*79 - 87*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL
*** Données insuffisantes**

TABLEAU 2.1.3, ANNEXE C :
PENSEZ-VOUS QUE VOUS-MÊME ET D'AUTRES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE ONT BÉNÉFICIÉ DE VOTRE PARTICIPATION BÉNÉVOLE CONCERNANT VOTRE LOGEMENT?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU « OUI » - PONDÉRÉ)

	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Pourcentage ayant participé au total	88,9	89,8	91,7	4,4	17,1	3,3	36,6
Taille de l'échantillon	*1 943*	*480*	*363*	*203*	*205*	*242*	*268*
Parmi eux : pourcentage disant avoir bénéficié de leur participation	80,4	75,2	77,2	*	72,7	*	60,4
Taille de l'échantillon	*1 598*	*408*	*325*	*7*	*33*	*7*	*96*
Pourcentage disant avoir ainsi pu influencer les décisions relatives à leur logement	67,7	70,3	65,2	*	*	*	72,4
Taille de l'échantillon	*1 259*	*299*	*247*	*3*	*24*	*3*	*58*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL
*** Trop petits nombres de répondants pour permettre la consignation des données**

TABLEAU 2.1.4, ANNEXE C :
EN CE QUI CONCERNE VOTRE LOGEMENT ACTUEL, VEUILLEZ INDIQUER VOTRE DEGRÉ DE SATISFACTION CONCERNANT VOTRE CAPACITÉ D'INFLUENCER LES DÉCISIONS LIÉES À VOTRE LOGEMENT.
(POURCENTAGE QUI SE DISENT PLUTÔT SATISFAITS OU TRÈS SATISFAITS)

Indicateurs	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Capacité d'influencer les décisions relatives aux droits d'occupation	58,5	57,0	50,3	40,6	52,9	42,0	45,15
Taille de l'échantillon	*1 754*	*427*	*320*	*170*	*170*	*219*	*237*
Capacité d'influencer les décisions relatives aux réparations et améliorations	62,1	60,7	61,3	48,9	51,1	59,8	51,8
Taille de l'échantillon	*1 825*	*453*	*346*	*178*	*184*	*229*	*249*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode b) : On a recouru aux analyses de régression logistique afin de déterminer si la variation entre les ménages, concernant leur satisfaction par rapport à leur capacité d'influencer les décisions relatives à leur logement, s'explique par le type de logement qu'ils habitent (coopérative d'habitation, logement sans but lucratif, logement locatif ou logement en copropriété) tout en contrôlant les autres variables qui peuvent influer sur ces indicateurs. Les variables indépendantes (explicatives) sont les suivantes : type de logement, type de ménage, région, niveau d'instruction, statut d'immigrant, membre d'une minorité visible, source de revenu, chef de ménage âgé de 55 ans ou plus, niveau de revenu et période écoulée depuis l'emménagement dans l'ensemble de logements.

Constatations découlant de la méthode b) : Les résultats de l'analyse de régression logistique démontrent que les ménages qui vivent dans des coopératives d'habitation sont plus satisfaits de leur capacité à influencer les décisions au sujet des droits d'occupation que les locataires de logements sans but lucratif et de logements privés, mais qu'ils sont aussi satisfaits que les propriétaires de logements en copropriété.

Les résultats de l'analyse de régression logistique démontrent aussi que les membres de coopératives d'habitation sont aussi satisfaits que les locataires et les propriétaires de logements en copropriété concernant leur capacité à influencer les décisions relatives aux réparations et aux améliorations (mais plus satisfaits que les résidents d'ensembles sans but lucratif).

Méthode c) : En guise de source de données supplémentaire sur le travail bénévole, on a comparé les réponses à une question du recensement de 1996 sur le nombre d'heures de travail non payé, notamment pour l'entretien du logement, l'entretien extérieur et les travaux ménagers, qu'ont données des résidents de coopératives d'habitation, de logements locatifs privés, de logements en copropriété et de logements sans but lucratif. Des comparaisons statistiques entre ces modes d'occupation génèrent un indicateur permettant de déterminer si le travail bénévole est plus courant dans les coopératives d'habitation que dans les autres types d'ensembles de logements. On a repéré des ménages vivant dans des coopératives d'habitation et des ensembles sans but lucratif grâce aux codes postaux (les propriétaires de logements en copropriété et les locataires de logements privés sont déjà indiqués comme tels dans le recensement). Étant donné que tous les ménages doivent exécuter un minimum de travaux domestiques, les contributions de temps additionnel dans les coopératives sont une indication du travail d'entretien et de fonctionnement supplémentaire qui est lié à la participation des membres aux activités liées à leur logement.

Constatations découlant de la méthode c) :

TABLEAU 2.1.5 ANNEXE C :
LA SEMAINE DERNIÈRE, COMBIEN D'HEURES CETTE PERSONNE A-T-ELLE CONSACRÉ À S'ACQUITTER, SANS RÉMUNÉRATION, DE TRAVAUX DOMESTIQUES, DE TRAVAUX D'ENTRETIEN EXTÉRIEUR OU D'ENTRETIEN MÉNAGER POUR LES MEMBRES DE CE MÉNAGE OU AUTRES?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE, POUR LES MÉNAGES)

Réponses	Coopératives d'habitation	Logement SBL	Log. loc. privés	Logements en copropriété	Log. en propriété absolue
Aucune	10	18	12	12	9
Moins de 5 heures	20	23	25	26	18
de 5 à 14 heures	33	30	35	37	37
de 15 à 29 heures	21	18	17	17	22
30 heures ou plus	16	11	11	8	14
Nombre médian d'heures par semaine, par ménage	10,5	7,7	8,3	7,9	11,6

Sources : Recensement de 1996, totalisations spéciales pour les SVE, SCHL

2.2 LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES À REVENUS FAIBLE ET MODESTE

Attentes : L'évaluation a porté sur les caractéristiques des résidents de coopératives en termes de revenu. Il s'agissait de déterminer si les objectifs des programmes visant le logement de ménages à revenu faible et moyen étaient atteints.

Méthode a) : Afin de déterminer le pourcentage des résidents de coopératives qui ont des revenus faibles ou modestes, on a comparé les revenus des résidents de coopératives aux plafonds de revenu de Statistique Canada pour le deuxième quintile de revenu (par province) et aux seuils d'abordabilité de l'accession à la propriété.

Constatations découlant de la méthode a) :

TABLEAU 2.2.1, ANNEXE C :
LE MOIS DERNIER, QUEL A ÉTÉ LE REVENU TOTAL DE TOUTES LES SOURCES, AVANT DÉDUCTIONS, DE TOUS LES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE?

POURCENTAGE DES MÉNAGES SIGNALANT UN REVENU ANNUEL INFÉRIEUR AU PLAFOND DU DEUXIÈME QUINTILE

POURCENTAGE DES MÉNAGES SIGNALANT UN REVENU ANNUEL INFÉRIEUR AUX SEUILS D'ABORDABILITÉ DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Inférieur au plafond de revenu du deuxième quintile	70,0	87,2	81,4	73,6	79,1	57,0	31,3
Inférieur au seuil d'abordabilité de l'accession à la propriété	79,4	91,3	90,4	83,4	85,6	75,6	49,8
Taille de l'échantillon	*1 798*	*447*	*322*	*193*	*187*	*172*	*249*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode b) : On peut aussi déterminer l'incidence des ménages à revenu faible et modeste dans les coopératives d'habitation en demandant aux occupants de déterminer par eux-mêmes s'ils pourraient se permettre d'acheter une maison. Comme dans le cas de la méthode a), on présume que la capacité, ou l'incapacité, d'acheter une maison sépare les ménages à revenu faible et modeste des ménages à revenu élevé. La méthode d'autoévaluation ajoute à la méthode a) parce qu'elle permet de saisir les contraintes liées au revenu, en terme d'accession à la propriété, mais aussi à la mise de fonds et autres contraintes. Elle n'est cependant pas aussi solide que la méthode a) à d'autres égards, notamment du fait qu'elle s'appuie sur une opinion subjective plutôt que sur des critères objectifs et mesurables. Il est à noter que les propriétaires de logements en copropriété étaient exclus de cette analyse car ils sont déjà propriétaires de leur logement.

Constatations découlant de la méthode b) :

TABLEAU 2.2.2, ANNEXE C :
EST-CE QUE VOTRE MÉNAGE POURRAIT SE PERMETTRE D'ACHETER UN LOGEMENT EN CE MOMENT?
(POURCENTAGE DE PERSONNES AYANT RÉPONDU « NON » - PONDÉRÉ)

À CEUX QUI ONT DIT NE PAS POUVOIR SE PERMETTRE UNE MAISON MAINTENANT, ON A POSÉ LA QUESTION SUIVANTE :
POURQUOI NE POURRIEZ-VOUS PAS VOUS PERMETTRE UNE MAISON MAINTENANT?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE - PONDÉRÉE)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés
Pourcentage disant ne pas pouvoir acheter une maison	90,6	94,9	92,8	87,5	94,4	66,2
Taille de l'échantillon	*1 823*	*463*	*345*	*192*	*195*	*258*
Parmi eux, pourcentage comme raison : fonds insuffisants pour la mise de fonds	41,7	31,8	36,6	35,7	29,7	37,2
Incapacité de rembourser un prêt hypothécaire	13,7	12,3	7,6	11,7	11,4	6,2
autre	10,4	9,9	4,0	15,6	10,9	17,9
Fonds insuffisants pour la mise de fonds et incapacité de rembourser un prêt hypothécaire	29,4	39,9	47,9	33,8	43,4	33,1
Autres combinaisons de raisons	4,8	6,1	3,9	3,2	4,6	5,6
Taille de l'échantillon	*1 478*	*424*	*303*	*154*	*175*	*145*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 2.2.3, ANNEXE C :
À CEUX QUI DISENT NE PAS AVOIR LES MOYENS D'ACHETER UNE MAISON MAINTENANT, ON A POSÉ LES QUESTIONS SUIVANTES :

SI VOUS NE POUVEZ PAS VOUS PERMETTRE D'ACHETER UNE MAISON MAINTENANT, PENSEZ-VOUS QUE VOUS POURREZ LE FAIRE DANS L'AVENIR?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU « OUI » - PONDÉRÉ)

ACHÈTERIEZ-VOUS UNE MAISON SI VOUS AVIEZ LES MOYENS DE LE FAIRE?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU « OUI » - PONDÉRÉ)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés
Pourcentage disant ne pas pouvoir acheter une maison	90,6	94,9	92,8	87,5	94,4	66,2
Taille de l'échantillon	*1 823*	*463*	*345*	*192*	*195*	*234*
Parmi eux, pourcentage disant : qu'ils pourraient être en mesure d'acheter une maison dans l'avenir.	40,6	44,8	60,5	35,8	42,3	43,9
Taille de l'échantillon	*1 257*	*336*	*243*	*123*	*142*	*139*
Qu'ils achèteraient une maison s'ils en avaient les moyens	70,5	84,7	88,0	65,6	82,0	62,4
Taille de l'échantillon	*1489*	*403*	*300*	*160*	*183*	*157*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode c) : Pour déterminer le pourcentage de résidents de coopératives d'habitation à faible revenu, on a comparé les revenus des résidents de coopératives et d'autres types de logements aux seuils de faible revenu de Statistique Canada et aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux de la SCHL. On a recueilli l'information sur les revenus au moyen d'une enquête auprès des occupants.

Constatations découlant de la méthode c) :

TABLEAU 2.2.4, ANNEXE C :
LE MOIS DERNIER, QUEL A ÉTÉ LE REVENU TOTAL DE TOUTES LES SOURCES, AVANT DÉDUCTIONS, DE TOUS LES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE?

POURCENTAGE DES MÉNAGES AYANT UN REVENU INFÉRIEUR AUX SEUILS DE FAIBLE REVENU DE STATISTIQUE CANADA (DONNÉES PONDÉRÉES)

POURCENTAGE DE MÉNAGES AYANT UN REVENU INFÉRIEUR AUX PLAFONDS DE REVENU DÉTERMINANT LES BESOINS IMPÉRIEUX (DONNÉES PONDÉRÉES)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Inférieur aux seuils de faible revenu	50,3	69,9	64,6	54,4	71,1	43,6	11,2
Inférieur aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux	48,1	75,0	73,6	51,3	74,3	42,4	12,5
Taille de l'échantillon	*1 798*	*447*	*322*	*193*	*187*	*172*	*249*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode d) : Afin de déterminer la mesure dans laquelle les coopératives d'habitation répondent aux exigences minimales des divers programmes, qui sont de loger des ménages à faible revenu, on a recueilli, au moyen des enquêtes auprès des gestionnaires d'ensembles et des membres de conseils d'administration, de l'information sur la proportion des logements faisant l'objet d'une aide assujettie à un contrôle du revenu (AACR).

Constations découlant de la méthode d) :

TABLEAU 2.2.5, ANNEXE C :
POUR COMBIEN DE MEMBRES DE VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION LES DROITS D'OCCUPATION SONT-ILS ÉTABLIS EN FONCTION DE LEUR REVENU? (RÉPARTITION DES ENSEMBLES EN FONCTION DU POURCENTAGE DE RÉSIDENTS BÉNÉFICIANT D'UNE AACR)

Réponses	Coopératives 1973-1978	Coopératives 1979 - 1985	Coopératives 1986-1991	Coopératives f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux
0 - 15 %	31,6	8,9	7,0	s.o.	s.o.
15 % - 30 %	31,6	12,6	10,5	s.o.	s.o.
30 % - 50 %	21,0	45,6	66,7	s.o.	s.o.
Plus de 50 %	15,8	32,9	15,8	s.o.	s.o.

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des coordonnateurs et gestionnaires, 2001 - SVE, SCHL

2.3 QUALITÉ DES LOGEMENTS

Attentes, état des lieux : Les immeubles sont construits en fonction des normes de sécurité de construction provinciales ou municipales applicables. Au fil du temps, les divers éléments de la structure (toit, murs, planchers) et les systèmes se trouvant à l'intérieur de la structure (chauffage, électricité, plomberie) se détériorent et doivent parfois être réparés ou remplacés. On s'attend à ce que les coopératives d'habitation soient conformes aux normes qui ont effet. S'il faut réparer des éléments d'un bâtiment, on s'attend à ce que les coopératives aient suffisamment de fonds en réserve pour couvrir ces réparations.

On s'attend à ce que les plus vieux ensembles de logements aient besoin de davantage de travaux de réparation. L'effet de l'âge des immeubles sur les besoins en réparations devrait avoir tendance à disparaître à long terme, au fur et à mesure que les systèmes sont renouvelés, mais les coopératives d'habitation n'existent probablement pas depuis assez longtemps pour que les effets de l'âge puissent avoir été effacés.

La taille de l'ensemble peut influer sur les coûts de réparation d'éléments qui se sont détériorés car les grands ensembles peuvent profiter d'économies d'échelle en matière de gestion et de planification des projets de remise en état, alors qu'il n'en va pas de même pour les petits ensembles. Les coûts de réparation sont donnés séparément pour les ensembles qui ont 30 logements ou moins et les ensembles qui ont plus de 30 logements. On estime que les coopératives d'habitation financées par le gouvernement fédéral comptent une moyenne d'environ 30 logements.

On a observé que les bâtiments construits en neuf pour la création de coopératives ont des besoins en réparations par logement inférieurs à ceux des ensembles qui ont été créés à la suite d'une acquisition et de travaux de rénovation. Les difficultés qui sont liées à la conception et à la gestion de projets de rénovation peuvent mener à des travaux incomplets et insuffisants de rénovation et à une plus faible performance du bâtiment à long terme.

Il ressort aussi que les besoins en travaux de réparation par logement sont plus importants dans les immeubles bas, dont les logements ne sont pas superposés, que dans les immeubles d'appartements. Cela pourrait être attribuable au fait que les méthodes de construction des immeubles d'appartements sont plus constantes que dans les immeubles bas. Il se pourrait aussi que les réparations requises à l'enveloppe du bâtiment soient réparties entre un plus grand nombre de logements dans les immeubles d'appartements que dans les immeubles bas.

L'emplacement peut influer de deux façons sur la performance du bâtiment. Sur le plan provincial ou régional, l'emplacement peut être lié à des différences climatiques qui produisent des effets différents sur la performance du bâtiment. À l'échelle du terrain comme tel, il peut être question de problèmes de construction, de problèmes d'inondation ou de problèmes liés particulièrement à l'orientation ou au vent. Ces problèmes liés au terrain comme tel n'ont pas été évalués.

Attentes, accessibilité des lieux : On mesure aussi la qualité des logements en établissant la mesure dans laquelle ils comportent des installations accessibles pour les résidents handicapés. On a demandé aux résidents de préciser si des membres de leur ménage étaient handicapés et, dans l'affirmative, si des mesures avaient été prises pour répondre aux besoins des personnes handicapées. On s'attend à ce que les ensembles de logements bénéficiant d'un financement gouvernemental se comparent avantageusement aux logements du secteur privé pour ce qui est de répondre aux besoins des résidents handicapés.

Attentes, normes d'occupation et taille des logements : La SCHL et les organismes de logement provinciaux appliquent depuis de nombreuses années la Normes nationale d'occupation (NNO), comme critère servant à déterminer l'admissibilité au logement social et la taille du logement attribué à un ménage. La NNO définit le nombre normatif de chambres en fonction du nombre de personnes dans un ménage, de leur âge, de leurs relations et de leur sexe. On s'attend à ce que les logements bénéficiant d'un financement gouvernemental ne soient pas surpeuplés, et que l'attribution des habitations subventionnées soit faite en fonction du la taille du ménage des résidents.

Méthode a) Données sur l'état des lieux : La principale mesure de l'état des lieux est l'estimation des besoins en réparations obtenue au moyen de l'enquête sur l'état des lieux dans les coopératives d'habitation qui a été réalisée dans le cadre de l'évaluation. La SCHL a recouru à des inspecteurs du bâtiment professionnels qui ont mené l'enquête sur les coopératives à l'échelle du Canada en novembre et décembre 2001. Les inspecteurs ont consigné l'état d'un maximum de 220 éléments de bâtiment au cours des visites d'inspection. Les inspections ont porté sur plus de 800 logements et 500 immeubles, dans 178 coopératives d'habitation. On a effectué des tests statistiques afin de déterminer si les coûts de réparation moyens par logement différaient selon les caractéristiques de l'ensemble (selon qu'il s'agissait d'un immeuble existant au moment de la création de la coopérative, ou d'un immeuble neuf, d'un petit immeuble ou d'une tour, d'un petit ou d'un grand ensemble, etc.). On a comparé les besoins en réparations moyens par logement aux fonds de réserve de remplacement moyens par logement pour déterminer la proportion du portefeuille en mesure d'entreprendre les travaux de réparation nécessaires.

Constatations découlant de la méthode a) :

TABLEAU 2.3.1, ANNEXE C :
ESTIMATION DES BESOINS EN RÉPARATIONS DES COOPÉRATIVES D'HABITATION PAR ÉLÉMENT DE L'ENSEMBLE

Élément de l'ensemble	Réparations totales		Réparations par logement
	(millions de dollars)	(%)	($)
Emplacement	8,4	6,5	137
Enveloppe, systèmes et aires communes	61,0	47,4	987
Intérieur des logements	59,2	46,0	958
Total	**128,8**	**100.0**	**2 081**

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête sur l'état des lieux, 2001-2002

TABLEAU 2.3.2, ANNEXE C :
BESOINS EN RÉPARATIONS DU PORTEFEUILLE DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SELON LA CAUSE DE DÉTÉRIORATION

Cause	N^bre de logements	Coût des réparations		Coût par logement
		(millions de dollars)	(%)	
Défaut de construction	14,330	40,2	31,2	2 808
Défaut de conception	12,218	28,0	21,7	2 289
Usure normale	31,343	60,7	47,1	1 935
Pas de réparations requises	4,017	0	0	0
Total pour le portefeuille	**61 908**	**128,9**	**100**	**2 081**

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête sur l'état des lieux, Services de vérification et d'évaluation, SCHL, 2001

TABLEAU 2.3.3, ANNEXE C :
COÛT DE RÉPARATION MOYEN PAR LOGEMENT ($) - PORTEFEUILLES DE COOPÉRATIVES ET D'AUTRES PROGRAMMES D'HABITATION (DOLLARS DE 2001)

Coopératives 1973-1978	Coopératives 1979 - 1985	Coopératives PHI	Coopératives f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux	Portefeuille total
1 783	2 345	1 614	1 830	non disponible	2 082
PORTEFEUILLES D'AUTRES PROGRAMMES D'HABITATION					
Ensembles locatifs SBL 1973-1978	**Ensembles locatifs SBL 1979-1985**	**Ensembles locatifs SBL 1986-1993**	**Supp. au loyer 1986**	**Autochtones en milieu urbain 1978-1985**	**Autochtones en milieu urbain 1986- 1993**
900	562	462	1 043	2 687	2 478

Sources: Données tirées de l'Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête sur l'état des lieux, 2001, Services de vérification et d'évaluation, SCHL.
Les données sur les autres programmes d'habitation proviennent de l'évaluation du logement social en milieu urbain, de l'Enquête sur l'état des lieux, Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1994. Les données tirées de l'évaluation de 1994 ont été ajustées en fonction de l'IPC et sont exprimées en dollars de 2001.

Méthode b) Évaluation par les occupants des besoins en réparations de leurs logements : On a demandé aux occupants d'évaluer les besoins en réparations de leurs logements. Les choix de réponses étaient les suivants : besoin d'un entretien régulier seulement (peinture, nettoyage du générateur d'air chaud); besoin de réparations mineures (carrelages de revêtement de sol, briques ou bardeaux manquants ou lâches, marches, main courante ou bardage défectueux); besoin de réparations majeures (problèmes de plomberie ou de câblage électrique, problèmes de structure relatifs aux murs, aux planchers ou aux plafonds, etc.).

Constatations découlant de la méthode b) :

TABLEAU 2.3.4, ANNEXE C:
VOTRE LOGEMENT A-T-IL BESOIN DE RÉPARATIONS?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE - PONDÉRÉE)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux	Log. loc. SBL mixtes	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Non, entretien normal seulement	68,7	60,2	69,4	72,3	57,1	71,2	79,7
Oui, réparations mineures	22,9	30,3	25,1	19,3	36,7	20,2	13,9
Oui, réparations majeures	8,4	9,5	5,6	8,4	6,2	8,6	6,4
Taille de l'échantillon	*1 939*	*475*	*359*	*202*	*210*	*243*	*266*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL

Méthode c) : Adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées

On a demandé aux répondants s'il y avait actuellement, parmi les membres de leur ménage, une personne atteinte d'un handicap physique à long terme qui avait besoin d'éléments spéciaux comme des barres d'appui, des rampes, des installations spéciales dans la cuisine ou la salle de bains, un intercom ou l'accès à un fauteuil roulant. Douze pour cent des répondants vivant dans des coopératives ont répondu par l'affirmative. On a demandé aux répondants ayant répondu qu'une personne handicapée vivait avec eux si les éléments spéciaux avaient été installés.

Constatations découlant de la méthode c) :

TABLEAU 2.3.5, ANNEXE C :
EST-CE QUE L'INTÉGRALITÉ OU LA PLUPART DES ÉLÉMENTS REQUIS PAR UN RÉSIDENT HANDICAPÉ ONT ÉTÉ INSTALLÉS?

Éléments requis installés	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux	Log. loc. SBL mixtes	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Tous les éléments, ou la plupart, ont été installés	61,9	58,4	72,2	*	*	*	*
Taille de l'échantillon	*230*	*47*	*36*	*15*	*21*	*16*	*10*

Source : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL
*** Trop petits nombres de répondants pour permettre la consignation des données**

Méthode d) : Utilisation du parc de logements selon la taille des habitations

On a demandé aux répondants de préciser le nombre de chambres dans leur logement, et le nombre de personnes dans leur ménage, ainsi que l'âge, le sexe et le lien de parenté de ces dernières. Ces données ont ensuite été analysées en fonction de la Norme nationale d'occupation. On visait ainsi à déterminer la proportion de ménages dont le logement était conforme, inférieur et supérieur à la NOS.

En outre, ces données ont été analysées en vue de déterminer le nombre de chambres par personne, en tant qu'indicateur supplémentaire de la répartition du parc en regard de la taille des ménages (tableau 2.3.6, annexe C, ci-dessous)

TABLEAU 2.3.6, ANNEXE C :
OCCUPATION DES LOGEMENTS SELON LA TAILLE DU MÉNAGE
(NOMBRE DE PERSONNES) ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
(EN POURCENTAGE)

Occupation des logements	**Coop. ord.**	**Coop. f.-p. SBL**	**Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux**	**Log. loc. SBL mixtes**	**Log. loc. SBL pour ménages ciblés**	**Log. loc. privés**	**Log. en coprop.**
Nombre de personnes inférieur au nombre de chambres	25	20	6	19,4	19,8	28	37,6
Nombre de personnes supérieur au nombre de chambres	28,9	27	38,4	30,6	23,1	17,7	27,9
Nombre de personnes égal au nombre de chambres	46,1	53	55,6	50	57,1	54,3	34,6
Taille de l'échantillon	1 961	480	365	206	212	243	269

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL

Pour évaluer le degré de concordance entre le profil des ménages et les diverses tailles de logements coopératifs, on a réuni des données administratives tirées des bases de données de la SCHL sur la proportion de studios, ainsi que la proportion de logements de une, deux, trois et quatre chambres et plus. La répartition des logements figure au tableau 2.3.7, ci-dessous.

TABLEAU 2.3.7, ANNEXE C
RÉPARTITION DES LOGEMENTS COOPÉRATIFS SELON LA TAILLE

Tailles des logements	Log. coopératifs - relevant de l'article 61		Log. coopératifs - relevant de l'article 95		Log. coopératifs bénéficiant d'un PHI et relevant de l'article 96		Log. sans but lucratif relevant de l'article 95		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Studios	167	328	453	131	65	52	--	0	685	132
1 chambre	863	1,694	5 629	1,631	1 583	1,278	3	588	8 078	1,552
2 chambres	1 810	3,554	12 141	3,518	5 604	4,523	7	1,373	19 562	3,758
3 chambres	1 894	3,719	14 399	4,172	4 519	3,647	40	7,843	20 852	4,006
4 chambres et plus	359	705	1 893	548	619	5	1	196	2 872	552
Total	5 093	100	34 515	100	12 390	100	51	100	52 409	100

Sources : Données administratives - SAALS, SCHL, mai 2002.
Ces données ne sont pas disponibles pour les ensembles coopératifs f.-p. sans but lucratif relevant de l'article 95, élaborés par les agents d'administration provinciaux.

2.4 ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

Attentes : L'évaluation a porté sur la mesure dans laquelle les coopératives d'habitation offrent des logements abordables dans toutes les régions du Canada. Pour les besoins de la présente évaluation, on définit l'abordabilité de deux façons. En vertu de la première définition, un logement est réputé abordable si son coût pour l'occupant est égal ou inférieur au loyer moyen du marché. Selon la deuxième définition, un logement est réputé abordable si son coût en fonction du revenu de son occupant est égal ou inférieur au rapport moyen des frais de logement au revenu.

Méthode a) : Afin de déterminer si le logement coopératif est abordable, on a comparé les droits d'occupation d'un échantillon de coopératives aux loyers du marché pour un échantillon d'ensembles de logements locatifs privés dans des marchés choisis, tout en faisant un contrôle du nombre de chambres. Il est à noter que les droits d'occupation des coopératives englobent les droits relatifs aux logements subventionnés (droits fondés sur le revenu de l'occupant) et les droits applicables aux logements qui ne le sont pas. L'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2001 de la SCHL a été la source de données sur les loyers dans les ensembles locatifs privés et les coopératives d'habitation.

Constatations découlant de la méthode a) : Le tableau 2.4.1 présente les marchés pour lesquels l'Enquête sur les logements locatifs fournissait suffisamment de données au sujet des coopératives et des ensembles locatifs privés pour permettre des comparaisons. Il en ressort que le logement coopératif est abordable. Une seule des 22 comparaisons possibles révèle que le logement coopératif est plus coûteux que le logement locatif privé. Toutes les autres comparaisons donnent le logement coopératif comme étant moins coûteux.

TABLEAU 2.4.1, ANNEXE C :
LOYERS MOYENS DANS LES ENSEMBLES LOCATIFS PRIVÉS ET LES COOPÉRATIVES COMPTANT AU MOINS SIX LOGEMENTS, SELON LA ZONE MÉTROPOLITAINE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES, OCTOBRE 2001

Zone métropolitaine	studio		une chambre		deux chambres		trois chambres	
	locatif	coop.	locatif	coop.	locatif	coop.	locatif	coop.
Halifax	516		559		679	605	860	626
Montréal	405	310	497	369	547	421	658	458
Ottawa	629		771	615	925	728	1 135	819
Québec	390	314	496	387	554	454	631	465
Sherbrooke	300		369	394	448	407	536	472
Toronto	699	512	869	645	1 029	765	1 212	940
Vancouver	622		727	536	918	688	1 053	860

Source : Système de l'enquête sur les logements locatifs (SELL), SCHL, octobre 2001

Méthode b) : L'information sur les revenus des résidents[72] et les droits d'occupation[73] a été recueillie au moyen d'une enquête et a servi à calculer le rapport des frais de logement au revenu, une autre mesure de l'abordabilité des logements.[74] Dans le cadre de l'évaluation, on a comparé cette mesure d'abordabilité entre les résidents de coopératives et les résidents de logements sans but lucratif, de logements locatifs privés et de logements en copropriété, en faisant la distinction entre ceux qui payaient des droits d'occupation fondés sur leur revenu et ceux qui payaient les droits d'occupation complets.

[72] Pour calculer le rapport des frais de logement au revenu, il fallait convertir en une variable continue les fourchettes de revenu dans lesquelles les répondants disaient que leur revenu se situait à l'aide du point milieu de la fourchette.

[73] Pour les résidents de coopératives et d'ensembles de logements sans but lucratif et de logements privés, les droits d'occupation totaux incluaient la mensualité versée à l'ensemble, plus les frais d'entretien, d'approvisionnement en eau, d'électricité et de gaz ou de mazout non couverts par les mensualités. Pour les propriétaires de logements en copropriété, les droits d'occupation totaux incluaient les mensualités hypothécaires plus les frais d'entretien, d'approvisionnement en eau, d'électricité et de gaz ou de mazout, les charges de copropriété et les impôts fonciers et scolaires non inclus dans les mensualités hypothécaires.

[74] On a supposé une valeur de zéro pour ceux qui ont indiqué qu'ils payaient séparément l'électricité, le mazout ou le gaz, l'eau, etc., mais qui n'ont pas indiqué le montant de ces frais additionnels. On a aussi supposé une valeur de zéro pour ceux qui ne savaient pas s'ils payaient des frais additionnels.

3. AVANTAGES DU LOGEMENT COOPÉRATIF

3.1 SÉCURITÉ D'OCCUPATION

Attentes : La mobilité résidentielle englobe les déménagements volontaires et involontaires des ménages à l'intérieur et entre les divers secteurs du parc de logements. Des études ont démontré que les taux de mobilité sont nettement plus élevés chez les ménages locataires que chez les ménages propriétaires.

Le tableau 3.1 indique que, en 1995, les résidents qui avaient vécu à la même adresse pendant un an et pendant cinq ans étaient proportionnellement plus nombreux dans les coopératives que dans les logements locatifs privés. Environ la moitié des résidents de coopératives vivaient à la même adresse depuis cinq ans, alors que ce n'était le cas que de 30 pour cent des locataires de logements privés. Les proportions étaient assez semblables pour les résidents de coopératives que pour les propriétaires de logements en copropriété. Les propriétaires-occupants de logements en propriété absolue affichaient la plus forte proportion de résidents ayant demeuré à la même adresse pendant cinq ans (71 pour cent).

TABLEAU 3.1, ANNEXE C :
OÙ CETTE PERSONNE VIVAIT-ELLE IL Y A UN AN, C'EST-À-DIRE LE 15 MAI 1995?
OÙ CETTE PERSONNE VIVAIT-ELLE IL Y A CINQ ANS, C'EST-À-DIRE LE 15 MAI 1991?
(RÉPARTITION EN POURCENTAGE, POUR LES MÉNAGES)

Réponses	Coopératives d'habitation	Logement SBL	Log. loc. privés	Logements en copropriété	Log. en propriété absolue
À la même adresse il y a un an	86	87	70	87	94
À la même adresse il y a cinq ans	49	55	30	46	71

Source : Recensement de 1996, totalisations spéciales pour les SVE, SCHL

Méthode a) : On a sondé les résidents de coopératives d'habitation et d'ensembles de logements locatifs privés, de logements en copropriété et de logements sans but lucratif au sujet de la vraisemblance d'un déménagement nécessaire en raison de facteurs ne relevant pas de leur contrôle. Les comparaisons entre les réponses des résidents de coopératives et celles des résidents d'autres types de logements fournissent des indicateurs sur la sécurité d'occupation perçue, selon les différents modes d'occupation.

Constatations découlant de la méthode a) :

TABLEAU 3.2, ANNEXE C :
EN CE QUI CONCERNE VOTRE LOGEMENT ACTUEL, VEUILLEZ INDIQUER VOTRE DEGRÉ DE SATISFACTION AU SUJET DE CE QUI SUIT : VOTRE CAPACITÉ D'Y DEMEURER AUSSI LONGTEMPS QUE VOUS LE VOULEZ.
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU TRÈS SATISFAIT ET ASSEZ SATISFAIT - PONDÉRÉ)

	Coop. ord.	**Coop. f.-p. SBL**	**Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux**	**Log. loc. SBL mixtes**	**Log. loc. SBL pour ménages ciblés**	**Log. loc. privés**	**Log. en coprop.**
	92,9	88,1	86,2	86	84,1	88,6	87,6
Taille de l'échantillon	*1 896*	*463*	*341*	*186*	*201*	*236*	*258*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL

TABLEAU 3.3, ANNEXE C :
DEPUIS QUE VOUS AVEZ EMMÉNAGÉ DANS VOTRE LOGEMENT ACTUEL, EST-CE QU'IL Y A, PARMI LES ASPECTS SUIVANTS DE VOTRE SITUATION SOCIALE, DES ASPECTS QUI SE SONT AMÉLIORÉS, N'ONT PAS CHANGÉ OU SE SONT DÉTÉRIORÉS?
(POURCENTAGE DE CEUX QUI ONT SIGNALÉ UNE AMÉLIORATION - PONDÉRÉ)

Indicateurs	**Coop. ord.**	**Coop. f.-p. SBL**	**Coop. relevant de prog. prov. unilatéraux**	**Log. loc. SBL mixtes**	**Log. loc. SBL pour ménages ciblés**	**Log. loc. privés**	**Log. en coprop.**
Sentiment d'être fixé et de pouvoir s'établir	57,1	61,7	60,3	44,6	56,9	40,5	61,0
Taille de l'échantillon	*1 882*	*462*	*358*	*195*	*202*	*237*	*264*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Enquête auprès des occupants, 2001 - SVE, SCHL

Méthode b) : On utilise des techniques de régression pour déterminer si la variation entre les ménages, concernant leur degré de satisfaction quant à leur capacité de demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils le désirent, s'explique par le type de logement qu'ils occupent. On utilise aussi des techniques de régression pour déterminer si la variation entre les ménages, concernant leur sentiment accru d'être fixés et de pouvoir s'établir depuis qu'ils ont emménagé dans leur logement, s'explique par le type de logement qu'ils occupent. Les variables de contrôle sont les suivantes : type de logement, type de ménage, région, niveau d'instruction, statut d'immigrant, membre d'une minorité visible, source de revenu, âge, niveau de revenu et période écoulée depuis l'emménagement dans l'ensemble de logements.

Constatations découlant de la méthode b) : Les résultats de l'analyse de régression logistique démontrent que les ménages résidant dans des coopératives d'habitation sont plus satisfaits, quant à leur capacité de demeurer dans leur logement, que les locataires de logements sans but lucratif et de logements locatifs privés, et aussi satisfaits que les propriétaires de logements en copropriété. Les résultats de l'analyse de régression démontrent aussi que les ménages vivant dans des coopératives sont plus susceptibles d'améliorer leur sentiment d'être fixés et de pouvoir s'établir, depuis qu'ils ont emménagé dans leur logement, que les locataires de logements sans but lucratif et de logements locatifs privés. Ils sont autant susceptibles que les propriétaires de logements en copropriété d'améliorer ce sentiment.

3.2 QUALITÉ DE VIE

Attentes : On a déjà admis comme hypothèse que la qualité de vie est supérieure dans les environnements où les gens entretiennent des relations sociales. L'interaction sociale peut améliorer la santé émotionnelle et mentale et contribuer à réduire les problèmes sociaux comme le crime. Il se peut que le logement coopératif favorise davantage l'accroissement des relations sociales que les autres formes de logement car les membres s'investissent dans la gestion et le fonctionnement de l'ensemble. Ils y trouvent donc des occasions accrues de se lier d'amitié avec d'autres personnes et de se constituer un réseau de soutien au fur et à mesure qu'ils font la connaissance des autres membres au cours des réunions et quand ils travaillent au fonctionnement et à l'entretien de l'ensemble.

La qualité de vie peut aussi s'améliorer quand les relations sociales entre des personnes provenant de contextes sociaux et économiques différents sont favorisées. Les coopératives d'habitation financées par le gouvernement fédéral stimulent l'établissement de collectivités mixtes par la réduction des droits d'occupation exigés des résidents à faible revenu.

Méthode a) : Afin de déterminer si le logement coopératif améliore la qualité de vie, on a sondé des résidents de coopératives et d'ensembles de logements locatifs privés, de logements en copropriété et de logements sans but lucratif au sujet de leurs expériences liées à l'établissement de relations sociales, depuis leur emménagement dans l'ensemble de logements. Des comparaisons statistiques entre les réponses des résidents de coopératives et celles des résidents d'autres types de logements ont donné lieu à de l'information permettant de déterminer si la qualité de vie perçue dans les coopératives est supérieure ou non, par rapport aux autres types de logements.

Constatations découlant de la méthode a) :

TABLEAU 3.2.1, ANNEXE C :
PENSEZ-VOUS QUE VOUS-MÊME ET D'AUTRES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE ONT BÉNÉFICIÉ DE VOTRE PARTICIPATION BÉNÉVOLE CONCERNANT VOTRE LOGEMENT? NOUVELLES AMITIÉS ET RENFORCEMENT DU RÉSEAU DE SOUTIEN PERSONNEL (POURCENTAGE AYANT RÉPONDU « OUI » - PONDÉRÉ)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Pourcentage ayant participé au total	88,9	89,8	91,7	4,4	17,1	3,3	36,6
Taille de l'échantillon	*1 943*	*480*	*363*	*203*	*205*	*242*	*268*
Parmi eux : pourcentage disant avoir bénéficié de leur participation	80,4	75,2	77,2	*	72,7	*	60,4
Taille de l'échantillon	*1 598*	*408*	*325*	*7*	*33*	*7*	*96*
Pourcentage disant avoir créé de nouvelles amitiés et renforcé leur réseau de soutien personnel	76,9	73,2	77,3	*	*	*	46,6
Taille de l'échantillon	*1 258*	*300*	*251*	*3*	*24*	*3*	*58*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL
*** Trop petits nombres de répondants pour permettre la consignation des données**

TABLEAU 3.2.2, ANNEXE C :
EN CE QUI CONCERNE VOTRE LOGEMENT ACTUEL, VEUILLEZ INDIQUER VOTRE DEGRÉ DE SATISFACTION AU SUJET DE CE QUI SUIT :
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU TRÈS SATISFAIT OU ASSEZ SATISFAIT)

	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Votre sentiment d'affinité avec les autres résidents	75,8	68,3	68,8	64,7	65,4	67,8	57,0
Taille de l'échantillon	*1 907*	*472*	*359*	*190*	*202*	*239*	*263*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

TABLEAU 3.2.3, ANNEXE C :
DEPUIS QUE VOUS AVEZ EMMÉNAGÉ DANS VOTRE LOGEMENT ACTUEL, EST-CE QU'IL Y A, PARMI LES ASPECTS SUIVANTS DE VOTRE SITUATION SOCIALE, DES ASPECTS QUI SE SONT AMÉLIORÉS, N'ONT PAS CHANGÉ OU SE SONT DÉTÉRIORÉS?
(POURCENTAGE DE CEUX QUI ONT SIGNALÉ UNE AMÉLIORATION - PONDÉRÉ)

	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Relations avec les amis et voisins	49,2	44,3	47,4	34,4	39,3	30,3	29,7
Taille de l'échantillon	*1 858*	*458*	*350*	*192*	*201*	*234*	*259*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode b) : On utilise des techniques de régression pour déterminer si la variation entre les ménages, concernant leur degré de satisfaction quant à leur sentiment d'affinité avec les autres résidents, s'explique par le type de logement qu'ils occupent. On utilise aussi des techniques de régression pour déterminer si la variation entre les ménages, concernant les améliorations dans leurs relations avec les amis et voisins depuis leur emménagement dans l'ensemble, s'explique par le type de logement qu'ils occupent. Les variables de contrôle sont les suivantes : type de logement, type de ménage, région, niveau d'instruction, statut d'immigrant, membre d'une minorité visible, source de revenu, âge, niveau de revenu et période écoulée depuis l'emménagement dans l'ensemble de logements.

Constatations découlant de la méthode b) : Les résultats de l'analyse de régression logistique démontrent que les ménages vivant dans des coopératives sont plus satisfaits, quant à leur sentiment d'affinité avec les autres résidents, que les locataires de logements sans but lucratif et les propriétaires de logements en copropriété, et aussi satisfaits que les locataires de logements privés.

Les résultats de l'analyse de régression logistique révèlent aussi que les membres de coopératives sont plus susceptibles d'avoir amélioré leurs relations avec leurs amis et voisins, depuis leur emménagement dans l'ensemble, que les locataires de logements privés et les propriétaires de logements en copropriété, mais qu'ils sont autant susceptibles que les locataires de logements sans but lucratif de l'avoir fait.

Méthode c) : Afin de déterminer si le logement coopératif améliore la qualité de vie, on a sondé des résidents de coopératives et d'ensembles de logements locatifs privés, de logements en copropriété et de logements sans but lucratif afin de savoir s'ils se sentent plus sûrs, plus fixés et mieux en mesure de se débrouiller depuis leur emménagement dans l'ensemble de logements. Des comparaisons statistiques entre les réponses des résidents de coopératives et celles des résidents d'autres types de logements ont donné lieu à de l'information permettant de déterminer si la qualité de vie perçue dans les coopératives est supérieure ou non, par rapport aux autres types de logements.

Constatations découlant de la méthode c) :

TABLEAU 3.2.4, ANNEXE C :
DEPUIS QUE VOUS AVEZ EMMÉNAGÉ DANS VOTRE LOGEMENT ACTUEL, EST-CE QU'IL Y A, PARMI LES ASPECTS SUIVANTS DE VOTRE SITUATION SOCIALE, DES ASPECTS QUI SE SONT AMÉLIORÉS, N'ONT PAS CHANGÉ OU SE SONT DÉTÉRIORÉS? (POURCENTAGE DE CEUX QUI ONT SIGNALÉ UNE AMÉLIORATION)

Indicateurs	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Sentiment d'indépendance et capacité de se débrouiller	50,4	54,0	53,0	41,7	52,7	34,5	50,6
Sentiment de sécurité	58,8	61,0	56,7	42,9	50,5	42,2	50,0
Temps passé avec la famille	34,1	41,6	43,6	27,3	45,9	28,7	34,2
Taille de l'échantillon (étendue) pour ce qui précède	*1719-1894*	*425-462*	*335-356*	*150-196*	*183-205*	*202-238*	*240-264*
Bonheur des enfants	55,7	57,6	62,5	42,7	58,4	42,1	51,5
Résultats scolaires des enfants	33,4	35,4	41,7	34,7	45,2	31,7	35,1
Taille de l'échantillon (étendue) pour ce qui précède	*821-1077*	*275-327*	*199-264*	*75-96*	*84-113*	*41-57*	*74-101*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode d) : On a utilisé des techniques de régression pour déterminer si les améliorations dans ce qui suit pouvaient s'expliquer par le type de logement :

- sentiment d'indépendance et capacité de se débrouiller
- sentiment de sécurité
- temps passé avec la famille
- bonheur des enfants
- résultats scolaires des enfants.

Les variables de contrôle sont les suivantes : type de logement, type de ménage, région, niveau d'instruction, statut d'immigrant, membre d'une minorité visible, source de revenu, âge, niveau de revenu et période écoulée depuis l'emménagement dans l'ensemble de logements.

3.3 PERFECTIONNEMENT DES COMPÉTENCES

Attentes : Les occasions que les membres de coopératives ont de participer à la gestion et au fonctionnement de leur logement leur donnent la possibilité d'acquérir de nouvelles compétences qui pourraient leur être utiles dans leur emploi ou les aider à trouver un emploi, ou un meilleur emploi. Il est possible que des membres moins compétents se perfectionnent plus rapidement du fait qu'ils travaillent avec des membres plus compétents et apprennent d'eux. En fin de compte, la société pourrait bénéficier ainsi d'une population active plus productive et plus satisfaite, d'une diminution des coûts associés aux programmes sociaux et aux programmes de soutien du revenu et d'un secteur bénévole plus important et plus efficient.

Méthode a) : Afin de déterminer si le logement coopératif contribue ou non au perfectionnement des compétences et à l'amélioration du bien-être économique, on a sondé les occupants de logements coopératifs, de logements locatifs privés, de logements en copropriété et de logements sans but lucratif au sujet de leurs expériences en ce qui concerne l'acquisition de nouvelles compétences, l'inscription à des cours de formation en institution, l'obtention d'un nouvel emploi ou l'augmentation du revenu du ménage depuis l'emménagement dans l'ensemble de logements. Des comparaisons statistiques entre les réponses des résidents de coopératives et celles des résidents d'autres types de logements ont donné lieu à de l'information permettant de déterminer si le perfectionnement des compétences et l'amélioration du bien-être économique perçus sont supérieurs ou non dans les coopératives d'habitation par rapport aux autres types de logements.

Constatations découlant de la méthode a) :

TABLEAU 3.3.1, ANNEXE C :
PENSEZ-VOUS QUE VOUS-MÊME ET D'AUTRES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE ONT BÉNÉFICIÉ DE VOTRE PARTICIPATION BÉNÉVOLE CONCERNANT VOTRE LOGEMENT?
(POURCENTAGE AYANT RÉPONDU « OUI » - PONDÉRÉ)

Réponses	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Pourcentage ayant participé au total	88,9	89,8	91,7	4,4	17,1	3,3	36,6
Taille de l'échantillon	*1 943*	*480*	*363*	*203*	*205*	*242*	*268*
Parmi eux : pourcentage disant avoir bénéficié de leur participation	80,4	7,2	77,2	*	72,7	*	60,4
Taille de l'échantillon	*1 598*	*408*	*325*	*7*	*33*	*7*	*96*
Parmi eux, pourcentage disant avoir : acquis de nouvelles compétences	23,8	23,2	15,6	*	*	*	13,8
Acquis des compétences en travail de bureau	14,5	18,6	7,6	*	*	*	3,5
Appris de nouveaux métiers	16,3	16,9	9,6	*	*	*	5,2
Acquis de l'expérience en matière d'organisation	57,5	58,9	55,4	*	*	*	32,8
Amélioré leur capacité de travailler avec d'autres personnes	74,9	75,9	75,6	*	*	*	31,0
Amélioré leur confiance en eux	58,6	61,2	59,4	*	*	*	19,0
Taille de l'échantillon (étendue)	*1259-1264*	*30-302*	*249-251*	*3*	*24*	*3*	*58*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode b) : On a ensuite demandé aux répondants de préciser les changements survenus dans leur participation au travail et dans leur participation économique depuis leur emménagement dans leur logement, l'hypothèse étant que les compétences acquises par la participation au logement coopératif et l'amélioration connexe de la confiance en soi auraient plus vraisemblablement mené les résidents de coopératives à améliorer leur statut économique ou à donner de leur temps pour aider d'autres personnes à l'extérieur de la coopérative.

Constatations de la méthode b) :

TABLE 3.3.2, ANNEXE C :
DEPUIS VOTRE EMMÉNAGEMENT DANS VOTRE LOGEMENT ACTUEL, EST-CE QUE VOUS OU D'AUTRES MEMBRES DE VOTRE MÉNAGE AVEZ FAIT, PARMI CE QUI SUIT, DES CHOSES QUE VOUS N'AURIEZ PAS FAITES QUAND VOUS VIVIEZ AILLEURS? (POURCENTAGE AYANT RÉPONDU « OUI » - PONDÉRÉ)

Activités	Coop. ord.	Coop. f.-p. SBL	Coop. relevant de prog. prov. unilat.	Log. locatifs mixtes SBL	Log. loc. SBL pour ménages ciblés	Log. loc. privés	Log. en coprop.
Acquérir de nouvelles compétences ou améliorer des compétences existantes	40,3	46,2	46,9	27,4	32,8	28,8	30,4
S'inscrire à des cours de formation en institution	18,4	21,9	25,6	21,9	26,9	18,0	13,5
Terminer des études	15,0	17,2	18,0	18,2	20,7	14,6	9,7
Obtenir un nouvel emploi, ou un meilleur emploi	22,1	27,6	26,7	24,7	27,1	25,0	19,1
Établir sa propre entreprise	5,6	5,2	9,1	8,9	1,9	5,0	8,1
Commencer à travailler à l'extérieur du foyer	18,0	20,1	18,7	15,2	23,1	17,7	8,5
Faire du bénévolat pour aider d'autres personnes	43,5	48,0	39,8	21,9	41,6	36,8	17,6
Taille des échantillons (étendue)	*1887-1895*	*469 - 474*	*358 - 364*	*190 - 192*	*204 - 208*	*229 - 242*	*255 - 261*

Sources : Évaluation des programmes des coopératives d'évaluation, Enquête auprès des occupants, 2001, SVE, SCHL

Méthode c) : On a utilisé des techniques de régression pour déterminer si le fait que des résidents se mettaient à s'adonner aux activités suivantes pouvait s'expliquer par le type de logement :

- acquérir de nouvelles compétences ou améliorer des compétences existantes
- s'inscrire à des cours de formation en institution
- terminer des études
- obtenir un nouvel emploi ou un meilleur emploi
- établir une entreprise
- commencer à travailler à l'extérieur du foyer
- faire du bénévolat pour aider d'autres personnes que les membres de la famille ou l'ensemble de logements

Les variables de contrôle sont les suivantes : type de logement, type de ménage, région, niveau d'instruction, statut d'immigrant, membre d'une minorité visible, source de revenu, âge, niveau de revenu et période écoulée depuis l'emménagement dans l'ensemble de logements.